

LOKALPLAN NR. 260

for en daginstitution ved Vibekevej



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

Grundlaget for lokalplanen



Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 260 for en daginstitution ved Vibekevej.

Lokalplanen er blandt andet udarbejdet for at åbne mulighed for opførelsen af en daginstitution for 60 børn med en central beliggenhed i forhold til byområdet og trafikknudepunktet Hillerød Station.

Status for området før planen

Lokalplanområdets beliggenhed er vist på kortskitsen. Det har en meget central beliggenhed ved stien, som forbinder Hillerød Station og Bymidten. Området ejes af Hillerød Kommune, og det indeholder et parkområde samt bygningerne Vibekevej 10, som anvendes af Hillerød Kommunes park- og kirkegårdsafdeling til administration, mandskabsrum, oplag og værksted i forbindelse med drift af kirkegården. Desuden er der en enkelt bolig på hovedbygningens første sal. I områdets nordøstlige del findes et delvis overdækket sparebassin, som anvendes til midlertidig opstuvning af spildevand ved overbelastning af kloaknettet i tilfælde af kraftige regnskyl. Dette område bør hegnes forsvarligt, sådan at børn ikke kan få adgang.

Parkområdet grænser op til Hillerød Kirkegård, og det rummer en række af bevaringsværdige, opstammede træer (ask) langs stien samt nogle mindre grupper af træer (eg og røn) og busketter (tjørn og fjeldribs m.fl.) i en bund af græs. I parkområdet findes desuden to mindre skulpturer.

Området ligger i en lavning. Terrænet stiger fra Vibekevej mod kirkegården og mod stationen. Inden for området er der en niveauforskel på op til 5 meter; det højeste punkt ligger i det vestligste del, mens den

laveste del er mod øst. Den centrale del af området, hvor den påtænkte daginstitution skal placeres er dog ret plan (opmærksomheden henledes på, at højdekurverne på Kortbilag A ikke er ajouførte). Niveauforskellen mod kirkegården optages af en klippet hæk (overvejende elm) og en stensætning, som ikke er stabil, og som derfor bør sikres inden etablering af daginstitutionen.

Vibekevej er en blind vej, som slutter i en parkerings- og vendeplads, der samtidig giver adgang til en række private parkeringspladser i naboområderne, navnlig ved TeleDanmarks store bebyggelse sydvest for lokalplanområdet.

Bebyggelsen på Vibekevej 10 består af hvidkalkede bygninger med røde tagtegl, hovedbygningen har helvalmet tag, mens depot- og værkstedsbygningen har asymmetrisk sadeltag. Bygningerne er omgivet af en smuk hæk af klippet bøg, bl.a. langs den markante adgangsvej til bebyggelsen. Det karakteristiske anlæg bør bevares, også efter en eventuel ændret anvendelse.

Af et notat fra Hillerød Kommune, Teknisk Forvaltning (juli 1996) fremgår det, at en eventuel ombygning af de eksisterende bygninger til daginstitution vil være langt dyrere end opførelse af ny bebyggelse til formålet. Dette skyldes bl.a., at de nuværende funktioner i tilknytning til kirkegården i givet fald skulle flyttes til andre bygninger. Desuden vil det ikke være muligt at overholde krav om niveaufri adgang og handicapbestemmelser, da en del af etagearealet i hovedbygningen ligger på første sal.

Områdets afgrænsning kan ses på Kortbilag A. Det samlede grundareal for matr.nr. 203r er på ca. 5.800 m² ifølge tingbogsattesten; heraf anvendes ca. 1.800 m² til formål i forbindelse med drift af kirkegården, bl.a. oplag af planter, jord og vintergrønt. Sparebassinet med tilhørende rabatter optager ialt ca. 1.000 m², mens parkarealet er på ca. 2.800 m². Lokalplanområdet omfatter desuden vej- og stiarealer.



1:10.00

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet ligger inden for enkeltområde 1.B.7 (Vibekevej dog i 1.E.6) i forslag til Kommuneplan 1995-2007. Området er udlagt til åben, lav boligbebyggelse og kollektive anlæg, institutioner og butikker samt til erhverv, der ikke er genegivende for omgivelserne'. Bebyggelsesprocenten er fastsat til højst 50, og der må ikke gives mulighed for at bygge højere end 2½ etage. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanforslaget, som har været i offentlig høring. Hvis forslag til Kommuneplan 1995-2007 ikke er endelig vedtaget, inden den endelige vedtagelse af lokalplanen, vil der blive udarbejdet et tillæg til

Kommuneplan 1989-2001 med et indhold, der svarer til bestemmelserne i kommuneplanforslaget.

Gældende byplanvedtægter og lokalplaner

Området er ikke omfattet af byplanvedtægter eller lokalplaner.

Spildevandsplanlægningen

Området er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød Kommune og er beliggende i Hovedopland 10, delopland 17. Lokalplanområdet er fælleskloakeret. I den østlige del af lokalplanområdet passerer to større spildevandsledninger, hvoraf den ene er ude af brug og kan nedlægges. Ledningerne er vist på Kortbilag A.

I en afstand af 3 meter fra den fungerende ledning må der ikke bygges eller plantes større træer, men der kan anlægges færdsels- og parkeringsarealer.

Varmeplanlægningen

Området forsynes med fjernvarme fra Hillerøds Kommunale Fjernvarmeforsyning.

Vand- og elforsyningen

Området ligger i Hillerød Vandværks forsyningsområde. Elforsyningen varetages af Hillerød Elforsyning.

Miljøforhold

Hillerød Kommune har ikke registreret forurening på grunden. Arealet har tidligere været anvendt til gartneri.

Jordbundsforhold

Arealet er lavtliggende, og ved tidligere jordbundsundersøgelser (1977) er der inden for området konstateret moseaflejringer i en tykkelse af 3-4 meter, hvilket vil medføre behov for ekstraordinære funderingsforanstaltninger ved byggeri. Placeringen af borerne er vist på Kortbilag A.

Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af en daginstitution for 60 børn med en god beliggenhed i forhold til bymidten og den kollektive trafik og at sikre en god indpasning af bebyggelsen i forhold til omgivelserne. Samtidig er det målet at sikre bevaring af den værdifulde bebyggelse og bevoksning i området.

Lokalplanen bestemmer, at ny bebyggelse skal have skrå tage, beklædt med tagtegl. Facader skal være muret af teglsten og vandskurede, og de skal fremstå i lyse farver. Dele af bebyggelsens facadepartier kan dog udformes i lette konstruktioner og i glas. Nybyggeriet må højst

omfatte 600 m² etageareal. Lokalplanområdet kan opdeles således, at hvert enkelt område udgør en ejendom.

Der er vejadgang fra Vibekevej, og adgangsvejen til sparebassinet anvendes som del af parkeringsarealet til daginstitutionen. Opholds-, færdsels- og adgangsarealer skal udformes med størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere. Belysningen i området skal ske med parklygter og/eller skotlamper på lave master.

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål og boligformål; det underdeles i fire områder:

- OMRÅDE I omfatter den vestlige del af arealet (nuværende kirkegårds kontor med tilhørende maskindepot og værksted mv. samt bolig), det må kun anvendes til offentlig administration, funktioner med tilknytning til drift af kirkegården, boliger samt sociale og kulturelle formål. De eksisterende bygninger og bøgehække skal bevares. Adgangen til kirkegården gennem området opretholdes.
- OMRÅDE II omfatter det midterste del af arealet (nuværende parkareal), det må kun anvendes til daginstitution for børn med tilhørende legeplads. Bebyggelsen skal placeres under hensyntagen til beplantningen, hvoraf trærækken langs Vibekevej skal bevares og beskyttes under byggeri.
 - OMRÅDE III omfatter den nordøstlige del af arealet (nuværende sparebassin, delvis overdækket), det må kun anvendes til overløbsbassin for overfladevand/spildevand i forbindelse med det offentlige kloaknet. Arealet må kun bebygges med nødvendige tekniske anlæg i forbindelse med sparebassinet.
 - OMRÅDE IV omfatter den sydlige del af arealet (nuværende vej-, sti- og parkeringsareal), det skal bevares med sine nuværende funktioner, men der åbnes mulighed for hel eller delvis ombygning af Vibekevej til hastighedsdæmpet vej.

Hegn skal udføres som klippede bøgehække. Mod kirkegården skal der desuden være en stensætning eller tilsvarende form for støttemur, der optager terrænforskellen. Hegning omkring sparebassinet skal ske således, at der ikke kan opnås adgang for børn.

Der findes en række ældre, privatretlige servitutter i området, som enten er uforenelige med lokalplanen eller uden mening i sammenhæng med den påtænkte anvendelse af området, og de ophæves derfor i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Servitutterne er nævnt i lokalplanens § 12.

Lokalplanens kortbilag, som er indlagt bag i hæftet, indeholder de nærmere anvisninger for den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet. Kortbilag B er en illustrationsplan, som viser et eksempel på, hvordan området kan bebygges og indrettes med en ny daginstitution for børn.

Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at muliggøre etablering af en daginstitution med en god beliggenhed i forhold til bymidten og den kollektive trafik,
- at sikre en god indpasning af bebyggelsen i forhold til omgivelserne,
- at sikre bevaring af værdifuld bebyggelse og bevoksning.

§2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag A og omfatter matr. nr. 203r, Hillerød Bygrunde og tilstødende vej- og stiareal samt de parceller, der efter den 1. november 1996 udstykkes fra denne ejendom.

2.2

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål og boligformål; det underdeles i fire områder som vist på Kortbilag A:

- OMRÅDE I omfatter den vestlige del af arealet (nuværende kirkegårdskontor med tilhørende maskindepot og værksted mv. samt bolig),
- OMRÅDE II omfatter det midterste del af arealet (nuværende parkareal),
- OMRÅDE III omfatter den nordøstlige del af arealet (nuværende sparebassin, delvis overdækket),
- OMRÅDE IV omfatter den sydlige del af arealet (nuværende vej-, sti- og parkeringsareal).

2.3

Lokalplanområdet forbliver i byzone.

§3 Områdets anvendelse

3.1

Område I (nuværende kirkegårdskontor mv.) må kun anvendes til offentlig administration, funktioner med tilknytning til drift af kirkegården, boliger samt sociale og kulturelle formål.

3.2

Område II (nuværende parkareal) må kun anvendes til daginstitution for børn samt tilhørende legeplads.

3.3

Område III (sparebassin) må kun anvendes til sparebassin (overløbsbassin for overfladevand/spildevand) i forbindelse med det offentlige kloaknet. Arealet må kun bebygges med nødvendige tekniske anlæg i forbindelse med sparebassinet.

3.4

Område IV (nuværende vej-, sti- og parkeringsareal) må kun anvendes til offentligt færdselsareal, herunder sti samt vej- og parkeringsanlæg med tilhørende rabatter og sideanlæg mv. De nuværende vejadgange til naboområderne samt de offentlige parkeringspladser skal bevares. Det på Kortbilag A med priksignatur viste areal skal anlægges og vedligeholdes som grønt bælte langs stien i en bredde af mindst 1,2 meter.

3.5

Der kan inden for lokalplanens område etableres tekniske anlæg som transformerstation og lignende. Omfang, placering og udformning af sådanne anlæg skal godkendes af Byrådet.

§4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet kan opdeles således, at hvert enkelt delområde udgør en ejendom.

4.2

Uanset ovenstående kan der foretages udstykning af grunde til brug for de i § 3.5 nævnte tekniske anlæg, ligesom færdsels- og parkeringsarealer kan udskilles som selvstændige ejendomme. Sådanne grunde kan udstykkes med en størrelse under 700 m².

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Der skal være vejadgang til de tre områder fra Vibekevej som angivet på Kortbilag A. Vej- og parkeringsanlægget skal i princippet udformes som angivet på Kortbilag B (illustrationsplan).

5.2

Vejen A-B (del af Vibekevej) bibeholdes som vist på Kortbilag A. Vejen kan helt eller delvis ombygges til hastighedsdæmpet vej under

hensyntagen til kørestolsbrugere og synshandicappede. Vendepladsen (ved punkt B), vejadgange til naboområderne samt parkeringspladserne skal bevares. Der udlægges areal til vejen A-C (adgangsvej til sparebassin) og parallelt hermed et areal til parkering og sti til daginstitution i en samlet bredde af 19 meter som vist på Kortbilag A.

5.3

Der skal udlægges areal til parkering svarende til mindst 1 plads pr. 50 m² kontor- og værkstedsareal og 1½ plads pr. bolig for Område I og mindst 12 parkeringspladser for Område II, heraf et passende antal handicapparkeringspladser. Parkeringspladserne skal anlægges, når Byrådet forlanger det.

5.4

Stien a-b med en anlægsbredde på 3,0 m skal bevares som stiforbindelse mellem stationen og Søndre Jernbanevej.

5.5

Der kan efter Byrådets godkendelse anlægges yderligere stier, herunder kan adgangen til kirkegården for fodgængere gennem Område I oprettholdes.

§6 Ledningsanlæg

6.1

Elledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

6.2

Inden for det på Kortbilag A viste 3 m brede deklarationsbælte på hver side af kloakledningen må der ikke bebygges eller plantes træer med dybtgående rødder.

§7 Offentlige beskyttelsesrum

7.1

Der skal kunne indpasses offentlige beskyttelsesrum til civilforsvarsmæssige formål på offentlige arealer inden for planområdet.

§8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Inden for Område I må der ikke opføres ny bebyggelse. Inden for Område II må der højst opføres 600 m² bruttoetageareal. Bebyggelsen skal placeres i princippet som vist på Kortbilag B (illustrationsplan).

Inden for Område III må der etableres nødvendige, mindre tekniske anlæg i forbindelse med sparebassinet. Omfang, placering og udformning af sådanne anlæg skal godkendes af Byrådet.

Opmærksomheden henledes på, at der indenfor området er konstateret moseaflejringer i en tykkelse af 3-4 meter, hvilket vil medføre behov for ekstraordinære funderingsforanstaltninger ved byggeri. Boringernes placering er vist på Kortbilag A.

8.2

Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

8.3

Højden fra stuegulvskote til sammenskæringen mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 4 m. Stuegulvskoten for hver enkelt bygning fastsættes af bygningsmyndigheden. Bygningshøjden over færdigt terræn må ikke overstige 8,5 m.

8.4

Taget skal udformes som sadeltag, eventuelt med hel- eller halvvalm. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 45 grader. Mindre bygninger, overdækninger og lignende kan dog med Byrådets tilladelse opføres med en anden taghældning.

8.5

Den på Kortbilag A viste eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige tilladelse.

§9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1

Bebyggelsens ydervægge skal udføres som murede teglstensvægge og fremstå som pudset/vandskuret mur i lyse farver. Dele af bebyggelsens facadepartier kan udformes i lette konstruktioner og i glas.

9.2

Rejste tage skal beklædes med røde tagtegl. Mindre bygninger, overdækninger og lignende kan dog med Byrådets tilladelse opføres med et andet tagmateriale. Tagrender og tagnedløb skal udføres af zink.

9.3

Andre materialer end de i §9.1 og 9.2. nævnte kan anvendes, hvis der efter Byrådets skøn herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

9.4

Skiltning og reklamering samt opsætning af udvendige antenner må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1

Der skal for hvert område udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer, som omfatter adgangsforhold, befæstelse, parkerings-, opholds- og friarealer, beplantning, belysning m.v. For Område II skal der anlægges lege- og opholdsarealer til brug for daginstitutionen i et omfang af mindst 600 m².

10.2

Udendørs oplagring må kun omfatte planter, jord og andre materialer, som er nødvendige i forbindelse med kirkegårdsdriften.

10.3

Hegn skal udføres som levende hegn i form af klippet bøgehæk. Det levende hegn kan suppleres med trådhegn, hvis dette kan forventes dækket af det levende hegn.

10.4

Mod kirkegården skal det levende hegn suppleres med en stensætning eller tilsvarende form for støttemur, der optager terrænforskellen. Hegning omkring sparebassinet i Område III skal ske med levende hegn, suppleret med trådhegn, således at der ikke kan opnås adgang for børn.

10.5

Al belysning i området skal ske ved parklygter og/eller skotlamper med en maksimal lyspunkthøjde på 4 m. Det i §5.2 udlagte vej- og parkeringsareal kan dog belyses af armaturer med maksimal lyspunkthøjde på 6 m.

10.6

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

Der henvises i øvrigt til Bygningsreglementets (BR95) bestemmelser om adgangs- og tilkørselsarealer samt parkeringsbestemmelser.

10.7

Den på Kortbilag A viste bevaringsværdige bevoksning må ikke fjernes uden Byrådets tilladelse. Ved byggeri skal træerne ydes den fornødne beskyttelse, idet der bl.a. ikke må køres indenfor trækronernes ydre dryplinie. Den for området øvrige værdifulde beplantning bør i videst mulig omfang bevares.

10.8

Terrænregulering må ikke finde sted inden for de på Kortbilag A viste bevaringsværdige træers ydre dryplinie. Øvrig terrænregulering må kun ske efter Byrådets godkendelse.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret udendørs anlæg i overensstemmelse med den for området godkendte haveplan (j f. § 10.1) samt før de udlagte parkeringspladser er anlagt i et omfang som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

11.2

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

§ 12 Servitutter

Følgende tilstandsservitutter lyst på matr.nr. 203r er uforenelige med lokalplanen eller uden mening i sammenhæng med den påtænkte anvendelse af området og ophæves derfor i sin helhed i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen:

Nr. 2 af 29/6 1907 om benyttelse og bebyggelse

Nr. 4 af 23/12 1911 om indskrænkning i ret til bebyggelse

Nr. 6 af 21/12 1912 hvorefter ejendommen ikke må benyttes som tømmerplads

Nr. 7 af 9/9 1916 hvorefter ejendommen ikke må benyttes som tømmerplads

Nr.10 af 11/8 1917 hvorefter ejendommen ingensinde må benyttes som tømmerplads

Desuden ophæves en servitut delvis, idet bestemmelserne om benyttelse og bebyggelse er uforenelige med lokalplanen eller uden mening i sammenhæng med planen:

Nr. 5 af 4/5 1912 om vandafledningsret samt benyttelse og bebyggelse

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

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

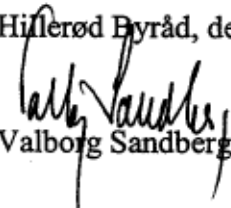
I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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 virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

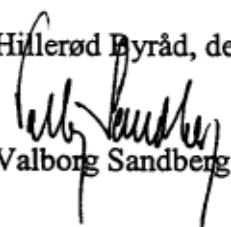
Hillerød Byråd, den 23. januar 1997


Valborg Sandberg

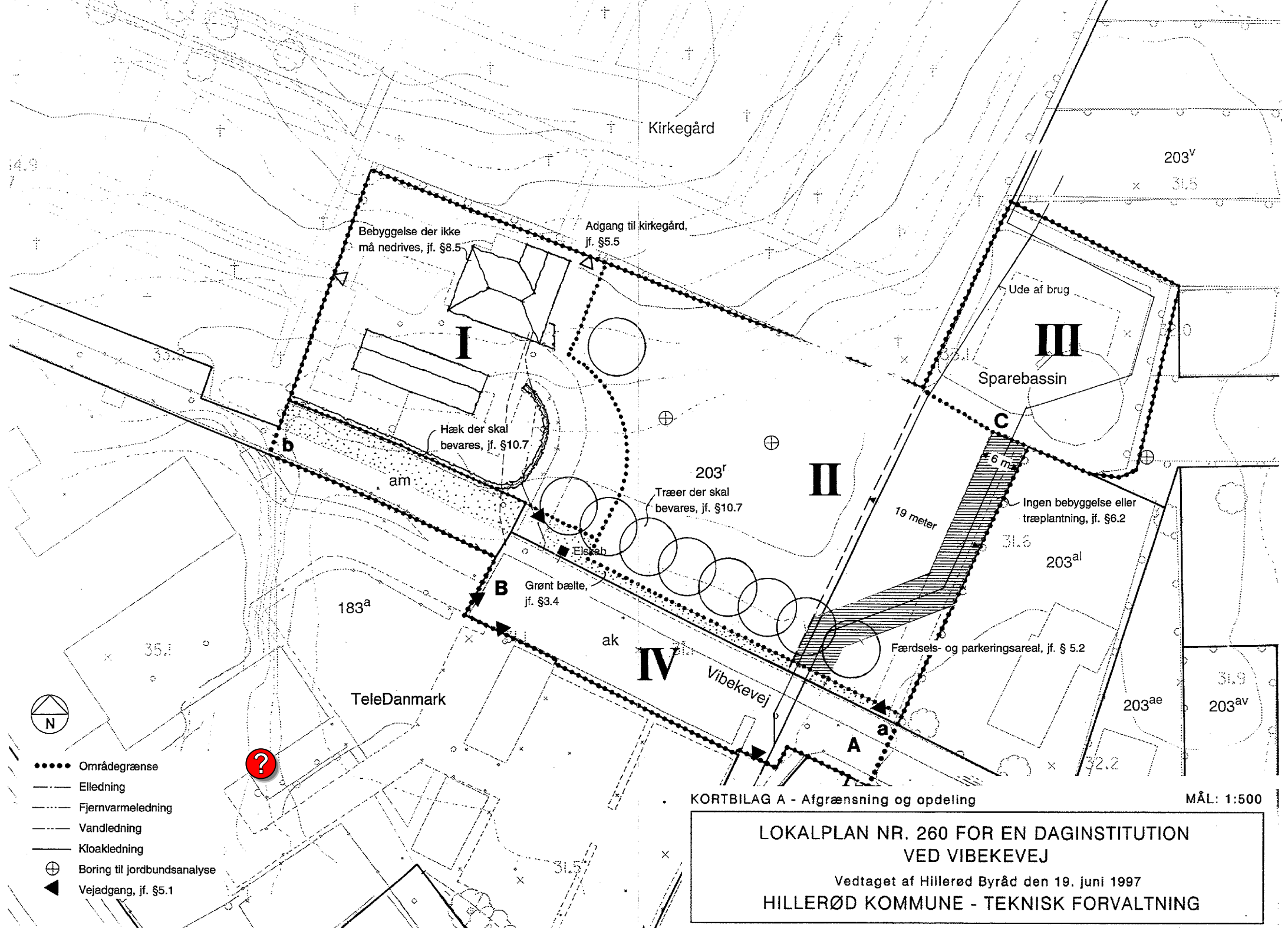

/Søren Adersen

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

Hillerød Byråd, den 19. juni 1997


Valborg Sandberg


/Søren Adersen

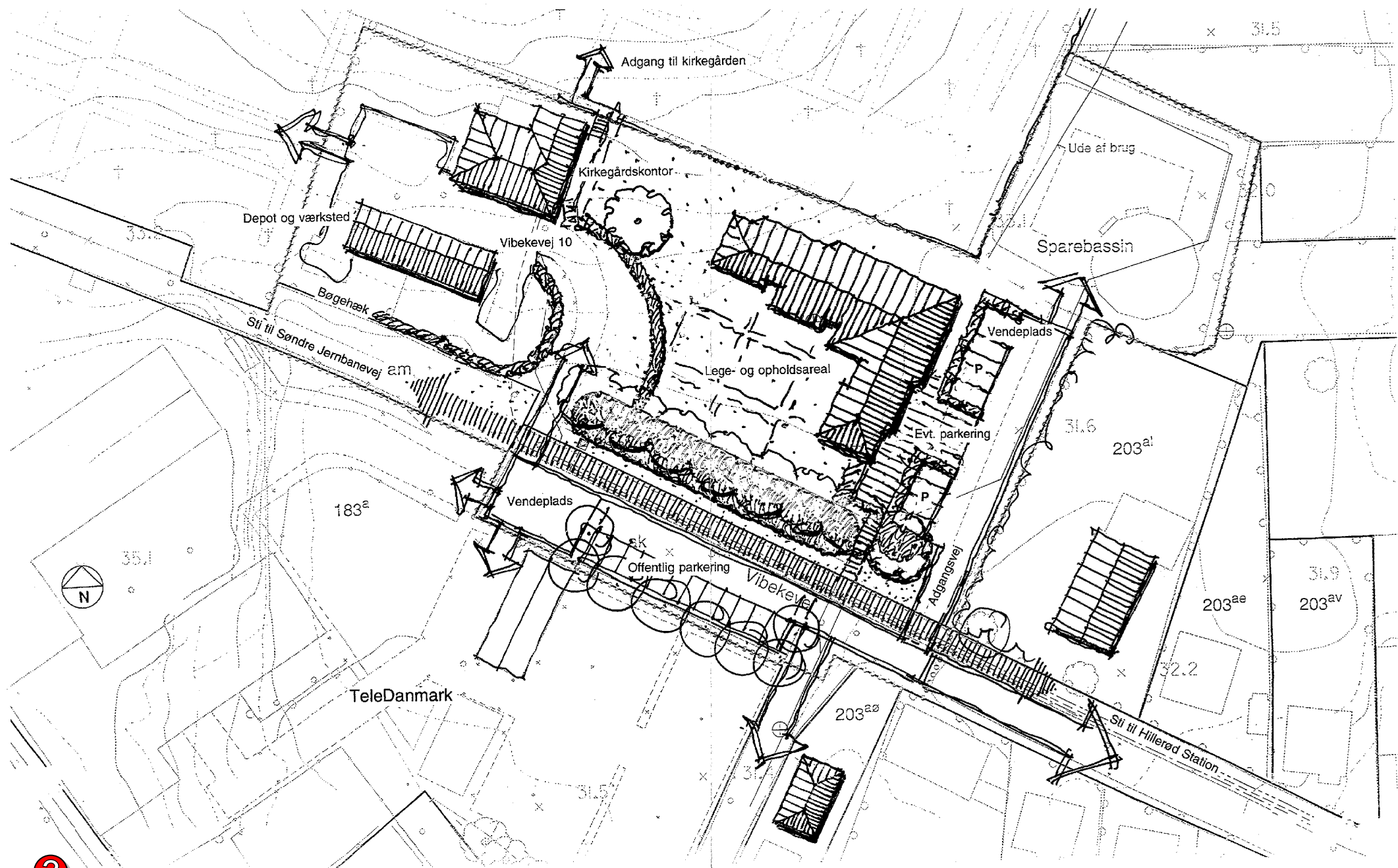


- Områdegrænse
- Elledning
- - - Fjernvarmeledning
- Vandleddning
- Kloakledning
- ⊕ Boring til jordbundsanalyse
- ◄ Vejadgang, jf. §5.1

KORTBILAG A - Afgrænsning og opdeling

MÅL: 1:500

**LOKALPLAN NR. 260 FOR EN DAGINSTITUTION
 VED VIBEKEVEJ**
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 19. juni 1997
HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING



KORTBILAG B - Illustrationsplan

MÅL: 1:500

**LOKALPLAN NR. 260 FOR EN DAGINSTITUTION
VED VIBEKEVEJ**

Vedtaget af Hillerød Byråd den 19. juni 1997

HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING