

# Lokalplan nr. 261

for en institution ved Munkeengen



Hillerød Kommune

# Indholdsfortegnelse

## Grundlaget for lokalplanen

|  |   |
|--|---|
| Indledning                                 | 1 |
| Status for området før planen              | 1 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning | 2 |
| Lokalplanens idemæssige indhold            | 3 |

## Lokalplanen

|  |    |
|--|----|
| §1 Lokalplanens formål                               | 5  |
| §2 Områdets afgrænsning og zonestatus                | 5  |
| §3 Områdets anvendelse                               | 5  |
| §4 Udstykning  | 6  |
| §5 Vej-, sti- og parkeringsforhold                   | 6  |
| §6 Ledningsanlæg                                     | 7  |
| §7 Bebyggelsens omfang og placering                  | 7  |
| §8 Bebyggelsens ydre fremtræden                      | 8  |
| §9 Ubebyggede arealer                                | 8  |
| §10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse | 9  |
| §11 Ophævelse af lokalplan                           | 9  |
| §12 Lokalplanens retsvirkninger                      | 9  |
| Vedtagelsespåtegning                                 | 10 |

Kortbilag A: Afgrænsning og opdeling

Indlagt bag i hæftet

Redaktionelle bemærkninger:

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune - Byplan og Miljø i samarbejde med Dybbro & Haastrup, byplanlæggere og arkitekter.  
Marts 1999.

# Grundlaget for lokalplanen



## Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 261 for en institution ved Munkeengen.

Lokalplanområdets beliggenhed er vist på kortskitsen.

## Status for området før planen

Området har en central beliggenhed, umiddelbart i nærheden af bykernen. Området består af matr.nr. 28a6 og del af matr. nr. 28a begge af Hillerød Markjorder. Det ejes af Hillerød Kommune, og det grænser op til Klostervej mod øst og Munkeengen mod vest. Mod nord dannes grænsen af Slotsmøllegrøften og kolonihaverne. Mod syd ligger etagebebyggelsen Klostervej 1-15, opført af røde teglsten i 3 etager og med valmet tag af røde vingetegl. Der er ingen bebyggelse i selve området. Det samlede grundareal for lokalplanområdet er på ca. 3.700 m<sup>2</sup>.

Området henligger som oplejet naturområde med en delvis selvsået bevoksning af skovtræer og krat. De mest bevaringsværdige træer findes i områdets grænser mod Slotsmøllegrøften og Klostervej (navnlig ahorn og ask), mens en stor del af de mange elmetræer er ramt af elmesyge, og derfor må fældes inden institutionen bygges.

Området ligger lavt i forhold til Klostervej. Den østlige del af området er en skråning med fald mod nordvest, hældningen er fra ca. 1:15 (67 promille) til ca. 1:10 (100 promille), partielt dog stejlere mod

Klostervej. De lavest beliggende dele af lokalplanområdet ligger ca. 2 meter lavere end vejen.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### *Kommuneplanlægningen*

Lokalplanområdet ligger inden for enkeltområde 1.D.8, Munkeengen i Kommuneplan 1995-2007. Området er udlagt til offentlige formål, grønt område, parkeringsplads, kolonihaver og nyttehaver. Der er kun fastsat bebyggelsesprocent for de dele af området, som udlægges til haveformål (bebyggelsesprocent på højst 10). I forbindelse med lokalplanen er der derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som præciserer rammerne for områdets anvendelse og byggemuligheder.

Klostervej er en mindre vej med vinkelformet forløb, med forbindelse til Slingerupgade. Klostervej er lukket mod Herredsvejen, dog er der åbent for fodgænger- og cykeltrafik.

### *Gældende byplanvedtægter og lokalplaner*

For den vestligste del af området gælder lokalplan nr. 203. Den omfatter et større areal til grønt område. Med denne lokalplans endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 203 hvad angår det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

For naboområdet mod nordvest, er der i lokalplan 242 udlagt offentligt parkområde. Det ubebyggede areal mellem lokalplanområdet og parkeringspladsen ved Slotskroen kan ifølge lokalplan nr. 211 anvendes til offentligt grønt område/nyttehaver.

### *Spildevandsplanlægningen*

Området er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød Kommune og er beliggende i Hovedopland 10, delopland 20. Lokalplanområdet skal separatkloakeres, overfladevand skal udledes til Slotsmøllegrøften og spildevand til det offentlige kloaknet.

### *Grundvandsbeskyttelse*

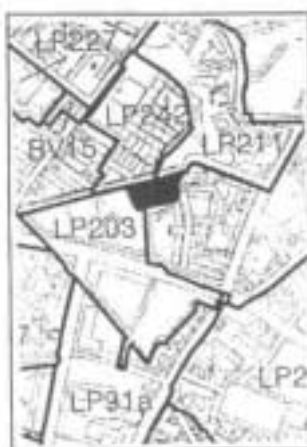
Da området ligger i kildepladszone til Nyhuse Vandværk, opfordrer Byrådet til, at vedligeholdelse af ubebyggede arealer i området sker uden brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler.

### *Varmeplanlægningen*

Området skal forsynes med fjernvarme fra Hillerøds Kommunes fjernvarmeforsyning.

### *Vand- og elforsyningen*

Området ligger i Hillerød Kommunes Vandværks forsyningsområde, elforsyningen varetages af Hillerød Kommunes Elforsyning.



1:10.000

#### *Naturbeskyttelsesloven*

Klostervej 26, matr. nr. 28ae Hillerød Markjorde vil ifølge Tisvilde Statsskovdistrikt udgå af fredskovsregistreringen. Det forudsættes, at arealet er udgået inden denne lokalplans endelige vedtagelse.

#### *Trafikstøj fra Herredsvejen*

Med det formål at foretage en vurdering af trafikstøjbelastningen fra Herredsvejen på lokalplanområdet, har Hillerød Kommune gennemført en trafiktælling og efterfølgende fået foretaget støjberegninger.

Resultatet af trafiktællingen, der er anvendt til støjberegningerne, viser en årsdøgnstrafik på 12.300 biler, heraf var 10% tunge køretøjer. Gennemsnitshastigheden blev målt til 53 km/t.

Da den skilte hastighed på tællingsstedet er 80 km/t, blev der gennemført beregninger for både 53 km/t og 80 km/t. Ligeledes er der gennemført beregninger med fremskrevne trafiktal for år 2005. Årsdøgnstrafikken for 2005 er beregnet til 13.500 biler.

Beregningerne viser, at med den nuværende hastighed vil støjbelastningen på størstedelen af området ligge lavere end 50 dB(A). Ved 80 km/t vil den højeste støjbelastning ligge på 55,6 dB(A) i år 2005.

På baggrund af de gennemførte tællinger og beregninger er vurderingen, at den vejledende støjgrænse på 55 dB(A) er overholdt.

#### *Miljøforhold*

Hillerød Kommune har ikke registreret forurening på grunden. En gammel bygasledning passerer området. Ledningen er ude af drift og kan fjernes i forbindelse med byggeri.

#### *Jordbundsforhold*

Arealet er lavtliggende, og det skønnes, at der som på andre tilsvarende områder i det centrale Hillerød findes moseaflejringer, som vil kunne medføre behov for ekstraordinære funderingsforanstaltninger ved byggeri.

## Lokalplanens idemæssige indhold

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af en institution og at sikre en god indpasning af bebyggelsen i forhold til terrænet og omgivelserne. Samtidig er det målet at sikre bevaring af den værdifulde bevoksning i området.

I 1984 blev der afholdt en offentlig idekonkurrence om hele Nyhuse området. Formålet var at få belyst udbygningsmulighederne vest for bymidten. Hovedideen i 1. præmieprojektet var at placere den fremtidige bebyggelse omkring et parkstrøg, der adskiller den gamle købstad fra de nyere boligområder. I 1986 blev der udarbejdet en strukturplan udfra dette princip. Lokalplanen er i overensstemmelse med hovedideen

om parkstrøget.

Lokalplanen lægger op til videreførelse af en åben bebyggelse langs det påbegyndte parkbånd. Bebyggelsen må opføres i højst 2½ etage. I niveau med Klostervej dog højst i 1½ etage.

Bebyggelsens materialevalg og udformning skal godkendes af kommunen. Der må ikke anvendes skæmmende eller reflekterende facade- og tagmaterialer. Nybyggeriet må højst omfatte 750 m<sup>2</sup> etageareal excl. skure.

Der er vejadgang fra Klostervej, og der skal udlægges areal til mindst 12 parkeringspladser. Parkeringen bør af terrænmæssige årsager placeres tæt ved Klostervej, og lokalplanen rummer mulighed for, at parkeringspladserne på grunden kan anlægges vinkelret på Klostervej, hvor den enkelte p-plads har direkte adgang til Klostervej.

Langs nordskel udlægges der areal til en offentlig sti.

Opholds-, færdsels- og adgangsarealer skal udformes med størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere. Belysningen i området skal ske med parklygter, pullertlamper og/eller skotlamper på lave master.

Hegn skal udføres som levende hegn og trådhegn kan tillades i forbindelse hermed. Værdifuld bevoksning skal i videst mulig omfang bevares. Der må ikke foretages terrænreguleringer uden nærmere tilladelse.

Lokalplanens kortbilag, som er indlagt bag i hæftet indeholder de nærmere anvisninger for den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet.



# Lokalplanen

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

## § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at muliggøre etablering af en institution.
- at sikre en god indpasning af bebyggelsen i forhold til terrænet og omgivelserne.
- at muliggøre anlæg af sti

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag A og omfatter matr. nr. 28ae og del af matr. nr. 28a, Hillerød Markjorde samt de parceller, der efter den 1. januar 1999 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### 2.2

Lokalplanområdet opdeles 2 delområder som vist på kortbilaget:

*Delområde 1* omfatter del af matr. nr. 28ae og del af matr. nr. 28a Hillerød Markjorde.

*Delområde 2* omfatter del af matr. nr. 28ae og del af matr. nr. 28a Hillerød Markjorde.

### 2.3

Lokalplanområdet forbliver i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

### Delområde 1

#### 3.1

Delområde 1 må kun anvendes til offentlige formål (institution med tilhørende udendørs lege- og opholdsarealer).

### Delområde 2

#### 3.2

Delområde 2 må kun anvendes til offentlige formål, sti.



For hele lokalplanområdet

### 3.3

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

## § 4 Udstykning

### 4.1

Lokalplanområdets delområde 1 skal udstykkes som en selvstændig ejendom.

### 4.2

Delområde 2 kan udstykkes til stiformål, som del af en stiforbindelse mellem Klostervej og Løngangsgade.

### 4.3

Herudover kan der ske udstykning af grunde til brug for de i § 3.3 nævnte tekniske anlæg. Sådanne grunde samt stiarealet, kan udstykkes med en størrelse under 700 m<sup>2</sup>.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### 5.1

Der skal være vejadgang til området fra Klostervej.

### 5.2

Der fastlægges en byggelinie på 5 m i forhold til Klostervej.

### 5.3

Der skal udlægges areal til mindst 12 parkeringspladser. Parkeringspladserne kan anlægges på grunden vinkelret på Klostervej, hvor den enkelte p-plads har direkte adgang til Klostervej. Parkeringspladserne skal placeres inden for det på kortbilaget viste byggefelt.

Parkeringspladserne skal anlægges, når Byrådet forlanger det.

### 5.4

Den på kortbilag A viste sti langs nordskel skal udlægges i en bredde af 7 m, med en anlægsbredde af stien på mindst 2 m.

### 5.5

Overkørslers placering og udformning skal godkendes af Byrådet.

## § 6 Ledningsanlæg

### 6.1

Elledninger, herunder ledninger til udendørs belysning, skal udføres som jordkabler.

Opmærksomheden henledes på eksisterende ledning indenfor lokalplanområdet. Ved anlægsarbejder, om- og nybyggeri skal ledningen sikres og evt. omlægges i det omfang Byrådet kræver det.

### 6.2

Indenfor en afstand af 3 m fra den ledning, der ligger i den nordøstlige del af lokalplanområdet, må der ikke plantes træer.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### Delområde 1

#### 7.1.1

Inden for delområdet må der højst opføres 750 m<sup>2</sup> bruttoetageareal excl. skure. Institutionsbebyggelsen skal placeres inden for det på Kortbilag A viste byggefelt.

#### 7.1.2

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager samt udnyttet tagetage. På grund af terrænforholdene må bebyggelse i niveau med Klostervej ikke overstige 1½ etage.

#### 7.1.3.

Højden fra stuegulvskote til sammenskæringen mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 6 m. Stuegulvskoten for hver enkelt bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

Bebyggelsen kan opføres i den angivne højde, uanset bestemmelserne i BR § 3.3. om bebyggelsens afstand og højde i forhold til sti og naboskel.

#### 7.1.4

Taget må højst udformes med 45 graders taghældning.

### Delområde 2

#### 7.2

Indenfor delområdet må der ikke bebygges.

### For hele lokalplanområdet

#### 7.3

Omfang, placering og udformning af nødvendige, mindre tekniske anlæg som transformatorstation og lignende skal godkendes af Byrådet.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### 8.1

Bebyggelsens udformning, herunder facade og tagmaterialer samt farver skal godkendes.

Bebyggelsens ydervægge og tagflader må ikke udføres i materialer der virker skæmmende eller reflekterende.

### 8.2

Reklamering må ikke finde sted. Skiltning skal godkendes af bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde.

## § 9 Ubebyggede arealer

### 9.1

Der skal udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer, som omfatter adgangsforhold, befæstelse, parkerings-, opholds- og friarealer til brug for institutionen, beplantning, hegning, belysning mv.

### 9.2

Udendørs oplagring må kun omfatte materialer, som er nødvendige i forbindelse med driften af institutionen.

### 9.3

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

### 9.4

Det på kortbilag A angivne "grønt område tilplantet med træer og buske" skal udlægges og anlægges som et grønt område, og være tilplantet med buske og træer.

Med respekt for den grønne karakter kan området anvendes som legeareal.

### 9.5

Al belysning i området skal ske ved parklygter, pullertlamper og/eller skotlamper med en maksimal lyspunkthøjde på 4 m.

### 9.6

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

Til bygningens stueetage skal adgang fra det fri (også flugtveje) være niveaufri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskellen udlignes med ramper i overensstemmelse med bygningsreglementets

bestemmelser.

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

#### 9.7

Den for området værdifulde beplantning bør i videst mulig omfang bevares og ved byggeri skal træerne ydes den fornødne beskyttelse. Ved de træer der bevares, må der ikke graves eller placeres oplag over rodnettet svarende til dryplinien fra kronens ydre afgrænsning.

#### 9.8

Terrænregulering må kun ske efter Byrådets godkendelse.

### § 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

#### 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret udendørs anlæg i overensstemmelse med den for området godkendte haveplan (jf. § 9.1) samt før de udlagte parkeringspladser er anlagt i et omfang som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

#### 10.2

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

### § 11 Ophævelse af lokalplan

Den af Byrådet den 27. juni 1991 godkendte lokalplan nr. 203 for Munkeengen ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

### §12 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykket, 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, 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.

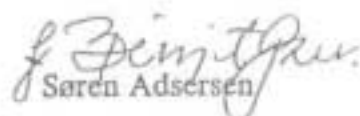
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

### Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød Byråd, den 29/5 1999

  
Jens S. Jensen

  
Søren Adersen

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

Hillerød Byråd, den 26/8 1999

  
Jens S. Jensen

  
Søren Adersen



LOKALPLAN NR. 261 FOR EN INSTITUTION VED MUNKEENGEN

Vedtaget af Hillerød Byråd den 26.august 1999.

HILLERØD KOMMUNE - BYPLAN OG MILJØ