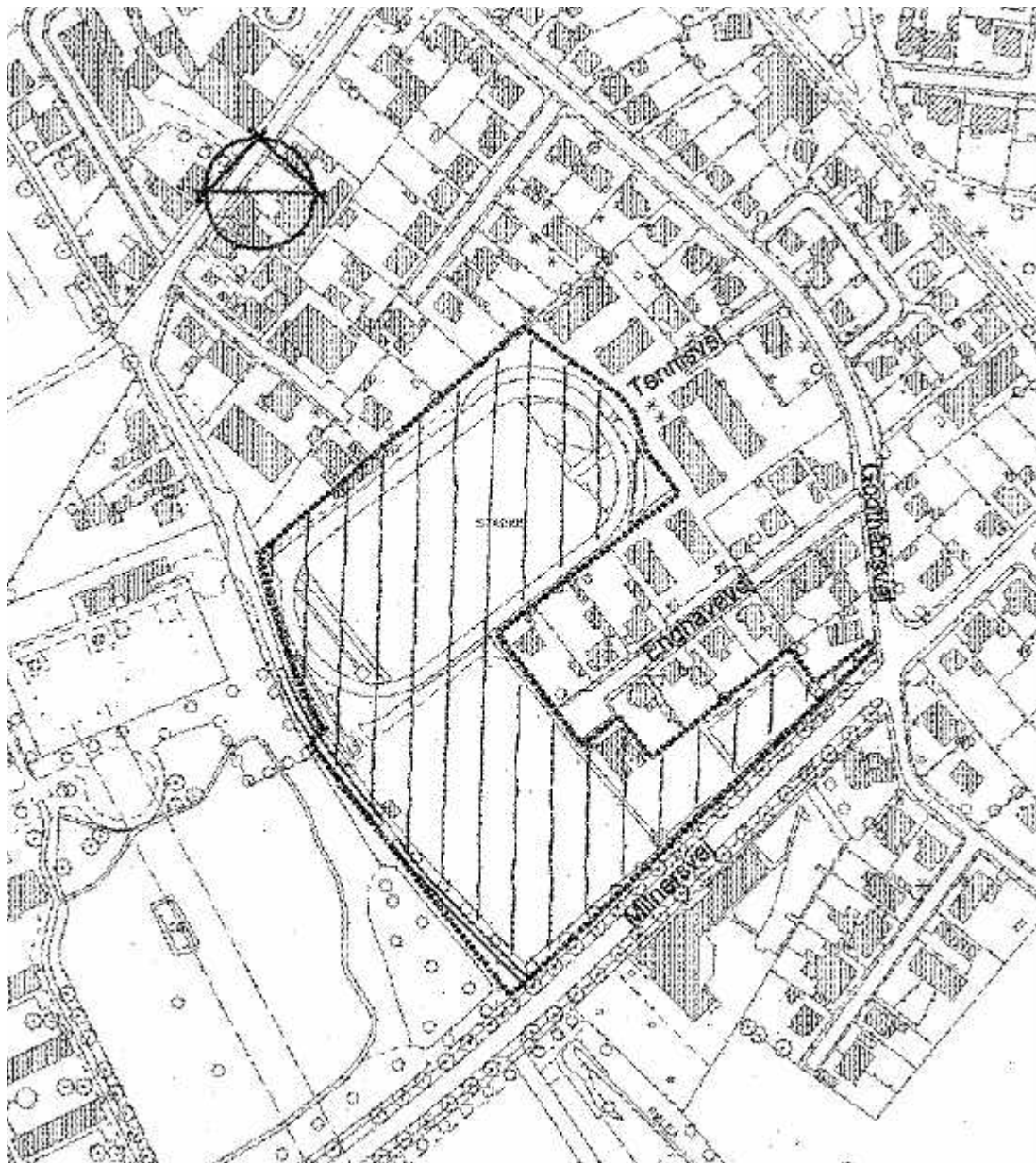


# LOKALPLAN NR. 265

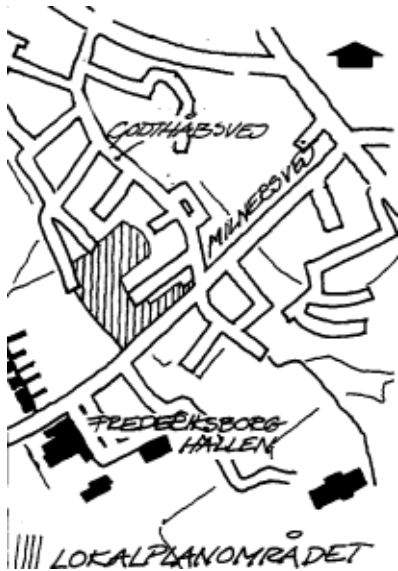
for et erhvervsområde ved Milnersvej



# Grundlaget for lokalplanen

## Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til planlægningslovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 265 for et erhvervsområde ved Milnersvej.



Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortet.

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for opførelse af erhvervsbyggeri og institutionsbyggeri til undervisningsbrug.

## Status for området før planen

Lokalplanområdet omfatter stadionanlæg, eksisterende fodboldbaner samt håndboldbane.

Området afgrænses mod vest og nord af eksisterende villakvarter, mod øst og syd af erhvervsbebyggelse.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet ligger i Kommuneplan 1989-2001 enkeltområde LE.8 (erhvervsformål) og i enkeltområde 1.B.20 (tæt/lav boligbebyggelse).

#### Enkeltområde 1.E.8 i Kommuneplan 1989-2001.

- a. Området kan anvendes til erhvervsformål indenfor kategori I.
- b. I områder, hvor der i tilknytning til erhverv (kategori I) må opføres eller indrettes boliger, gælder det, at der kun må opføres eller indrettes en bolig på hver ejendom.
- c. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eller området som helhed må ikke overstige 50 %.
- d. Bebyggelsen må maksimalt opføres eller indrettes med højst 2 etager.

Med Kommuneplantillæg nr. 35, der fulgte med vedtagelsen af lokalplan 250 for dette lokalplanområde, blev en mindre del af enkeltområde 1.B.19 inddraget under enkeltområde LE. 8, samtidig med at trafikplanen blev ændret.

Kommuneplantillæg nr. 39 suppleres nu med kommuneplantillæg nr. 41, idet en del af enkeltområde 1.B.20 inddrages under enkeltområde LE8, således at lokalplanområdet i sin helhed vil være omfattet af enkeltområde LE.8.

Der har været fremlagt forslag til Kommuneplan 1995-2007, hvor kategorisering af erhvervsvirksomheder er ændret til den klassificering som Miljøstyrelsen anvender i "Håndbog om Miljø- og planlægning".

Kategorierne i Kommuneplan 1989-2001 kan omsættes til Miljøstyrelsens klasser, som følger:

Kategori I	svarer til Klasse 1-2
Kategori II	Klasse 1-2
Kategori III	Klasse 1-2
Kategori IV	Klasse 3
Kategori V	Klasse 4-5-6
Kategori VI	Klasse 7

I Kommuneplanforslag 1995-2007 ændres rammebetegnelsen fra det aktuelle 1.E.8 til LEA, og der angives følgende rammer for lokalplanlægning for enkeltområde LEA som bl.a. omfatter dette lokalplanområde. Forslaget til rammebestemmelser for enkeltområde LEA fastlægger, ud over forslaget til generelle rammer for lokalplanlægningen, følgende:

#### Enkeltområde LEA i forslag til Kommuneplan 1995-2007.

- a. Området kan anvendes til erhvervsformål indenfor klasse 1-3.
- b. I områder, hvor der i tilknytning til erhverv (klasse 1-2) må opføres eller indrettes boliger, gælder at der kun må opføres eller indrettes en bolig på hver ejendom.
- c. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eller området som helhed må ikke overstige 50 %.
- d. Bebyggelsen må maksimalt opføres eller indrettes med max. 2 etager.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med både Kommuneplan 1989-2001 og forslag til Kommuneplan 1995-2007 også for så vidt angår den erhvervsmæssige anvendelse i forhold til kategori/sering/klassificering af virksomheder.

## Miljøforhold

Såfremt der under jordarbejder eller lignende konstateres forurening skal opmærksomheden henledes på Depotlovens bestemmelser.

## Kildepladszone

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

## Spildevandsplanlægningen

Området er omfattet af den gældende spildevandsplan for Hillerød Kommune og ligger i hovedopland 10, delopland 23.

## Varmeplanlægningen

Området skal forsynes med fjernvarme, jf. den godkendte varmeplan for fjernvarmeforsyningen for Hillerød Kommune.

## Vand- og elforsyningen

Området forsynes med vand og el fra Hillerød Kommune.

# Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanen giver mulighed for etablering af erhvervs- og institutionsbebyggelse til undervisningsbrug, som i størrelse og karakter harmonerer med den øvrige erhvervsbebyggelse langs Milnersvej.

Byrådet finder det naturligt, at der gives mulighed for at udnytte arealet til erhvervsbebyggelse, da det er velbeliggende inden for en rimelig gangafstand fra Hillerød station og bykerne.

Lokalplanen fastlægger rammer for en bebyggelse, der skal have en indbyrdes sammenhæng, og samtidig har en entydig vejadgang fra Milnersvej. En intern vej indenfor området giver mulighed for adgang til de 2 parkeringsområder. Dertil er der mulighed for en siveadgang for

På illustrationsplanen (kortbilag B) er der vist et eksempel på hvordan byggeriet kan placeres indenfor en del af byggefeltet og med en afmærket byggelinie for placering af bebyggelse på den resterende del.

Parkeringspladsen ved Milnersvej afgrænses mod naboejendomme af en mur og mod Milnersvej af en bøgehæk.

# 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

Det er lokalplanens formål at skabe mulighed for etablering af erhvervsbyggeri og institutionsbyggeri til undervisningsbrug.

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

### 2.1.

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter del af matr.nr. 19 c Hillerød Markjorder samt de parceller, der efter den 1. januar 1997 udstykkes fra ejendommen.

### 2.2.

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

### 3.1.

Området udlægges til erhvervsformål indenfor klasse 1 og 2, dvs. til virksomheder inden for administration, forskning, uddannelse samt f.eks. laboratorier og EDB-virksomheder.

### 3.2.

Der kan indenfor området etableres transformatorstationer eller lignende til områdets forsyning med placering og udformning efter Byrådets godkendelse.

## § 4 Udstykninger

### 4.1.

Udstykning i strid med planens formål og bestemmelser må ikke finde sted.

### 4.2.

Der vil kunne blive stillet krav om matrikulære ændringer i forbindelse med udstedelse af tilladelse til de anlæg, som lokalplanen giver mulighed for.

### 4.3.

Transformerstationer og lignende kan tillades udstykket på arealer mindre end 700 m<sup>2</sup>.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### 5.1.

Der udlægges areal til vejen A-B som vist på kortbilag A. Vejen udlægges med en kørebanebredde på 6 m.

Adgang til lokalplanområdet skal i princippet ske fra vej A-B med den på kortbilag A viste overkørsel. For cyklende og gående kan der desuden ske adgang til området via Tennisvej.

### 5.2.

Den eksisterende sti a-b bibeholdes og kan udvides efter Bygningsmyndighedens krav til stibredde, såfremt den er påkrævet som brandvej for bebyggelsen indenfor lokalplanområdet.

### 5.3.

Eksisterende overkørsel fra Enghavevej til lokalplanområdet skal nedlægges umiddelbart efter lokalplanens endelige vedtagelse. Nedlæggelse vil ske efter vejlovgivningens regler.

## 5.4.

Der skal indenfor lokalplanområdet udlægges areal til parkering svarende til mindst 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

# § 6 Ledningsanlæg

## 6.1.

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

Opmærksomheden henledes på, at der indenfor området ligger kabel- og ledningsanlæg for el, naturgas, vand og kloak.

Opmærksomheden henledes på de 3 kloakledninger i forlængelse af Enghavevej. I forbindelse med bebyggelse hen over kloakledningerne, skal ledningernes placering respekteres. Dette vil ske i forbindelse med behandling af konkret byggeprojekt.

Langs skel mod sydvest kan det på en del af strækningen blive nødvendigt at omlægge ledningsanlæg, såfremt der skal tillades byggeri henover disses tilladte afstandszone.

Byrådet vil omlægge den skrå kloakledning fra Milnersveji lokalplanområdet, hvis et konkret byggeprojekt nødvendiggør en omlægning.

# § 7 Bebyggelsens omfang og placering

## 7.1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for lokalplanområdet som helhed.

## 7.2.

Bebyggelse skal placeres indenfor det på kortbilag A angivne byggefelt. Indenfor byggefeltet skal Bygningsreglementets bestemmelser om afstand til skel i forhold til bygningshøjder dog respekteres.



Del af bebyggelse ud mod Milnersvej skal placeres i vejskel.  
Bebyggelse i byggefelt kan placeres omkring et gårdrum.

### 7.3.

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.

### 7.4.

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

### 7.5.

Højden fra stuegulvskoten til sammenskæring mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 8,5 m. For enkelte bygninger eller dele heraf kan denne højde dog være op til 11 m, hvor det tjener særlige arkitektoniske formål i forhold til den samlede bebyggelse.

### 7.6.

Tage skal udføres, således at tagfladens vinkel med det vandrette plan er mellem 25 og 45 grader.

Enkelte bygninger, overdækninger og lignende kan med Byrådets tilladelse opføres med lavere hældning, hvis det tjener arkitektoniske formål.

### 7.7.

Fritliggende overdækkede gangarealer (pergolaer) kan efter Byrådets godkendelse opføres som forbindelse mellem bygningerne.

Sådanne overdækkede arealer vil ikke skulle medregnes i bruttoeta-gearealet.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### 8.1.

Bebyggelsens ydervægge, herunder gavltrekanter, skal være blank, skuret eller pudset teglstensmur.

## 8.2.

Såfremt der udføres skuret eller pudset mur, skal denne farvesættes i en af bygningsmyndigheden nærmere godkendt farve.

## 8.3.

Tage må kun beklædes med tagtegl i rød farve.

Uanset foranstående bestemmelse, kan enkelte bygninger, skærmtage, kviste og overdækninger tagdækkes med zink, kobber eller tagpap.

## 8.4.

Mindre partier af bygningernes facader og tag kan udføres med lette beklædninger eller som glaspartier efter Byrådets nærmere godkendelse af et konkret projekt.

Facade langs Milnersvej skal fremstå som en markant facade og medvirke til at danne et veldefineret vejforløb langs Milnersvej.

## 8.5.

Til garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan anvendes andre bygningsmaterialer end de i ovenstående bestemmelser nævnte, når disse efter Byrådets skøn ikke virker skæmmende.

## 8.6.

Skilte må kun opsættes efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Eventuel skiltning med firmanavn eller bomærke i forbindelse med bygningers facader bør etableres som et fritstående lavt galgeskilt.

## 8.7.

Reklamering må ikke finde sted.

## 8.8.

Der må kun opsættes solfangere på tagflader efter Byrådets godkendelse.

## 8.9.

Der må ikke opsættes udendørs antenner eller parabolantener på bygningerne.

# § 9 Ubebyggede arealer

## 9.1.

Der skal udarbejdes en haveplan visende fremtidige adgangsforhold, brandvej, beplantning, hegning, parkeringsarealer, opholds-og havearealer, befæstelser, belysning m.v.

Haveplanen skal udarbejdes i det omfang, det er krævet ved udstedelse af byggetilladelse.

## 9.2.

Terrænreguleringer må kun foretages efter en af Byrådet nærmere godkendt terrænreguleringsplan.

## 9.3.

Udendørs belysning må kun etableres som parkbelysning. Vej A-B belyses med en maksimal lyspunkthøjde på 4 m. Vægmaturer på bygninger må have en lyspunkthøjde på 3 m. Øvrig udendørs belysning, herunder belysning på sti- og parkeringsarealer, etableres med en lyspunkthøjde på maksimalt 1 m.

Belysningen skal være afskærmet, således at den ikke er til gene for de omboende, og lysstyrken for den udendørs belysning skal godkendes af Byrådet.

## 9.4.

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

Til enheder (bolig, fælleslokaler/erhverv/institutioner) 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.

## 9.5.

På parkeringspladsen ved Milnersvej skal hegn i naboskel etableres som fast mur i en højde af 1,5 m, som vist på kortbilag B. Hegn i vejskel ud mod Milnersvej skal etableres som bølgehæk.

Området i øvrigt hegnes mod naboskel og vejskel med trådhegn i op til 2 m's højde efter bygningsmyndighedens anvisning. Hegnet skal suppleres med levende hegn.

Uanset ovenstående bestemmelser for hegn i naboskel kan hegn også etableres som fast hegn eller levende hegn, hvis der kan opnås enighed parterne imellem for en strækning af gangen.

# § 10 Forudsætning 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 udearealerne.

## 10.2.

De udlagte parkeringspladser skal anlægges i det omfang, der er stillet krav herom ved byggetilladelsens udstedelse.

## 10.3.

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

# § 11 Ophævelse af lokalplan

## 11.1

Lokalplan 250 ophæves indenfor lokalplanområdet.

## § 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.

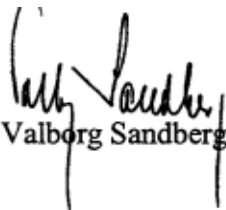
I henhold til § 47 i planlægningsloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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 20. marts 1997

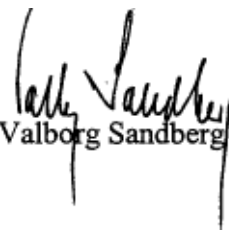
  
Valborg Sandberg

  
/Søren Adsersen

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

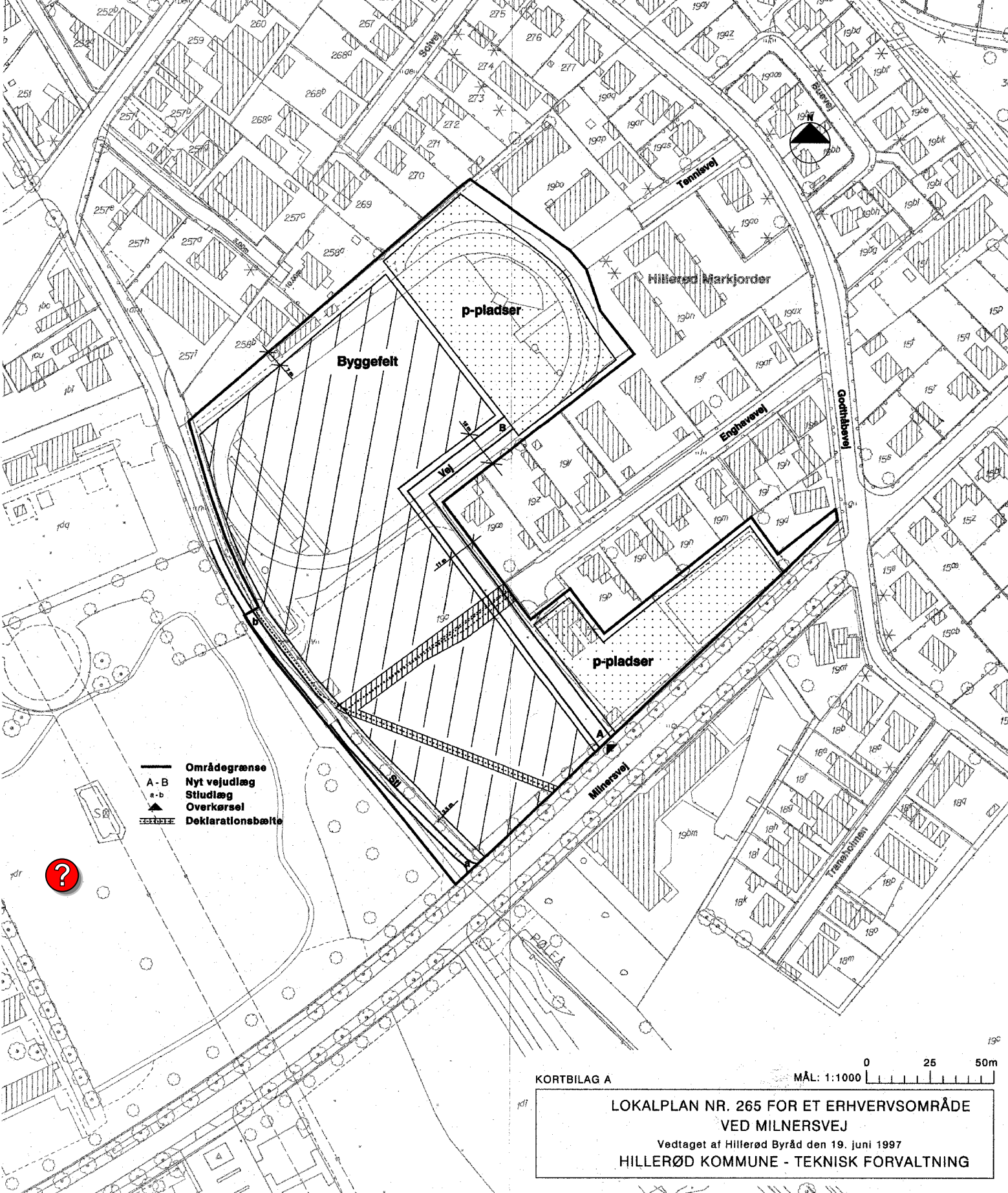
I henhold til § 27 i planlægningsloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød Byråd, den 19. juni 1997

  
Valborg Sandberg

  
/Søren Adersen

Tinglyst den 2. juli 1997

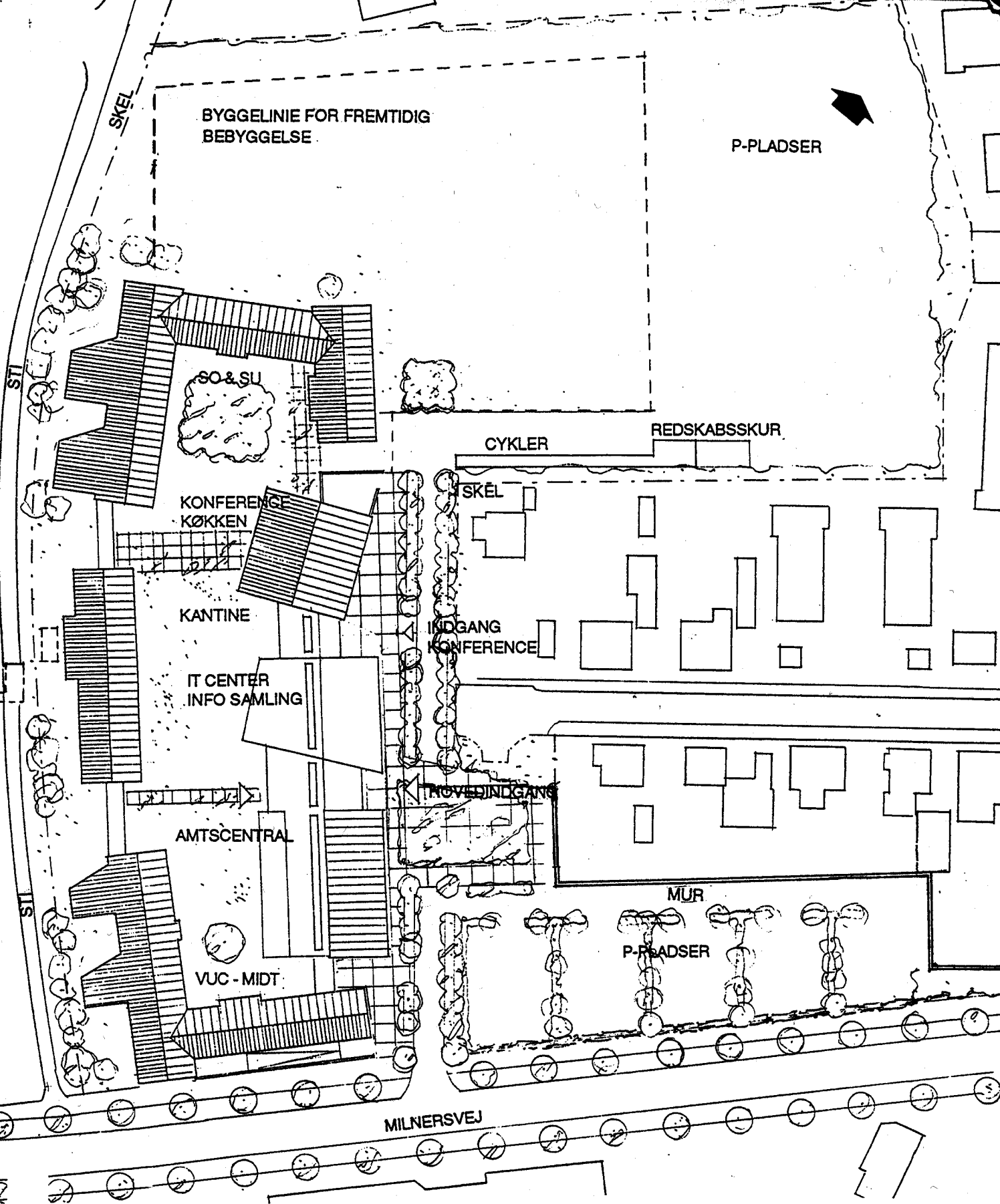


- Områdegrænse
- A - B Nyt vejudlæg
- a - b Stiudlæg
- ▲ Overkørsel
- ▨ Deklarationsbælte

KORTBILAG A

MÅL: 1:1000 0 25 50m

**LOKALPLAN NR. 265 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE  
 VED MILNERSVEJ**  
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 19. juni 1997  
**HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING**



KORTBILAG B

MÅL: 1:1000

**LOKALPLAN NR. 265 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE  
VED MILNERSVEJ**

Vedtaget af Hillerød Byråd den 19. juni 1997

**HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING**