

LOKALPLAN NR. 266

for et område ved Trollesminde



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til planlægningslovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 266 for et område ved Trollesminde.

Ønsket om at ændre afgrænsningen af friarealet i delområde 3, samt ønsket om at muliggøre udstykning af Trollesmindevænget 13, har foranlediget udarbejdelsen af denne lokalplan.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på illustrationen.



Lokalplanen giver mulighed for opbygning af et AMU-Center syd for det eksisterende bygningsanlæg.

Lokalplanen fastlægger anvendelsesbestemmelser for Trollesminde centrale bygningsanlæg og giver mulighed for, at det kan anvendes til erhvervstyper, som kan få et hensigtsmæssigt nabo-skab omkring den fælles gårdsplads.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere værelser, eventuelt egentlige kollegieværelser, som kan anvendes i forbindelse med uddannelse og kursusvirksomhed.

Status for området før planen

Statens gårde

Trollesminde blev overtaget af Hillerød Kommune den 1. januar 1989, efter at Statens Forsøgslandbrug flyttede til Jylland.

Siden 1917 har der været drevet husdyrbrugsforsøg på ejendommene Trollesminde og Favrholt under styring af Landbrugsministeriet.

Siden 1970-71 er der ikke sket væsentlige forandringer på Trollesminde, da opbygning af nye forsøgsanlæg i Foulum i Tjele Kommune startede på dette tidspunkt.

Bygningsanlægget Trollesminde

Det bygninganlæg, Hillerød Kommune overtog, var af meget forskelligartet kvalitet.

Driftbygningerne var meget nedslidte, og en del af dem er nedrevet, da det var for kosteligt at ombygge dem til andre formål.

Det centrale bygningsanlæg omkring gårdspladsen har en særlig karakter og bør søges fastholdt som rumdannende for gårdspladsen.

Efter en større renovering, åbnede UdviklingsCenter Trollesminde den 12. august 1996, et erhvervsfremmeprojekt i samarbejde mellem Hillerøds Erhvervsråd og Hillerød Kommune.

Centret rummer kontorer til Hillerøds Erhvervsråd, mødelokaler til erhvervslivet og iværksætterfaciliteter.

AMU-Center

AMU-Centeret overtog arealet syd for det eksisterende bygningsanlæg den 1. januar 1995 og påbegyndte opførelsen af et nyt AMU-Center i efteråret 1996.

Boligerne

Mellem Trollesminde og Roskildevej ligger en række boliger, som hørte under den tidligere forsøgsgård.

Boligerne er udstykket og er, på nær Trollesmindevænget 13

matr.nr. 1 or Trollesminde, afhændet som selvstændige parcelhuse.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Lokalplanforslaget blev offentliggjort da Kommuneplan 1989-2001 stadigvæk var gældende. Der blev udarbejdet tillæg nr. 42 til Kommuneplan 1989-2001, for at skabe overensstemmelse mellem lokalplanforslaget og Kommuneplan 1989-2001. Kommuneplan 1995-2007 blev endelig vedtaget den 19. juni 1997, lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplan 1995-2007

Enkeltområde 8.E.2.

- a. Området kan anvendes til erhvervsformål, administration, uddannelse og lettere industri som f.eks. laboratorier og EDB-virksomheder - klasse 1-3.
Herudover skal der kunne etableres/indrettes værksteds- og produktionsarealer i forbindelse med iværksætterprojekter. I området kan der også indrettes hotel og værelser /kollegium, med tilknytning til den kursus- og uddannelses virksomhed, der kan finde sted inden for området.
- b. I området kan indrettes eller opføres en bolig for personer med tilknytning til områdets virksomhed.
- c. Der kan maksimalt opføres eller indrettes 21.000 m² bruttoetageareal.
- d. Bebyggelsen må maksimalt opføres eller indrettes med 2 etager med udnyttet tagetage.

Enkeltområde 8.E.3.

- a. Området kan anvendes til erhvervsformål - klasse 1, 4-5.

Området udlægges til erhvervområde for virksomheder med stort arealbehov.

Området må kun anvendes til fremstillingsvirksomhed, lager- og transportvirksomhed, en groshandel, forskning og uddan-

nelse samt administration i tilknytning til disse aktiviteter.

Ved erhvervsområdets udbygning skal de til enhver tid gældende og vejledende minimumsafstande til planlagt eller eksisterende forureningsfølsom arealanvendelse respekteres. Hvis afstandene tillades kortere, skal det ske ud fra en vurdering af de faktiske forureningsforhold i hvert enkelt tilfælde, og de nødvendige afhjælpningsforanstaltninger skal etableres.

Under forudsætning af ovenstående kan Byrådet efter konkret vurdering herudover tillade, at virksomheden udøver funktioner, der ifølge kommuneplanens hovedstruktur karakteriseres som klasse 4-5.

- b. Der må indrettes eller opføres en bolig på hver ejendom for personer med tilknytning til virksomhed placeret på ejendommen.
- c. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eller området som helhed må ikke overstige 35.
- d. Bebyggelsen må maksimalt opføres eller indrettes med 2 etager med udnyttet tagetage.

Fælles for enkeltområderne 8.E.2 og 8.E.3.

Bygningshøjden over færdigreguleret terræn må ikke overstige 12 m.

Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i en større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette, eller hvis Byrådet finder, at der herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

Enkeltområde 8.B.1

- a. Området kan anvendes til boligformål, åben-lav boligbebyggelse.

Dele af området kan desuden anvendes til kollektive anlæg såsom institutioner.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- c. Antallet af enfamilieboliger skal fastsættes for området eller for dele heraf.

- d. Bebyggelse må maksimalt opføres eller indrettes med 1 etage med udnyttet tagetage.

Udover foranstående bestemmelser vil de i Kommuneplan 1995-2007 fastlagte generelle bestemmelser være gældende.

Lokalplan nr. 266 for et område ved Trollesminde er i overensstemmelse med Kommuneplan 1995-2007.

Støjforhold

I forbindelse med projekteringen af Peders Oxes Allé, er der foretaget en række støjberegninger til belysning af de fremtidige støjforhold i boligområdet.

I Regionplanen er det angivet, at det skal sikres, at det udendørs støjniveau fra trafikstøj ikke overstiger 55 dB(A) på udendørs opholdsarealer ved beboelsesejendomme.

Angivne støjgrænse er baseret på Miljøstyrelsens vejledning nr. 2/1974 om "Miljøhensyn ved planlægning".

De nyeste støjberegninger med de seneste prognoser for de fremtidige trafikforhold viser, at med en 200 m lang støjafskærmning placeret langs den østlige del af Peder Oxes Allé og i en højde på 2,5 m kan man påregne at overholde støjgrænsen på 55dB(A) i det nordfor beliggende boligområde.

Lokalplan nr. 232 for et område ved Trollesminde

Denne lokalplan erstatter lokalplan nr. 232.

Ønsket om at ændre afgrænsningen af friarealet i delområde 3, samt ønsket om at give mulighed for at udstykke Trollesmindevænget 13, er de egentlige årsager til at denne lokalplan skal udarbejdes.

Men herudover er der foretaget en ændring af afgrænsningen mellem delområde 1 og delområde 2, således at den er i overensstemmelse med den matrikulære udstykning af 1 or Trollesminde (AMU-Center).

Lokalplan nr. 226 for Trolleminde erhvervsområde, etape 2.

En mindre del af lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 226, hvorfor lokalplan nr. 226 ophæves for så vidt angår denne del. Det pågældende areal udgør i denne lokalplan delområde 5

og vil blive anvendt til grønt område.

Kildepladszone

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

Spildevandsplanlægningen

Lokalplanområdet kloakeres med separat system således, at spildevand føres til Hillerød Centralrenseanlæg.

Varmeplanlægningen

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra Hillerød Kommunale Varmeværk.

Vandforsyningen

Lokalplanområdet forsynes af Hillerød Kommunale Vandværker.

Elforsyningen

Lokalplanområdets elforsyning varetages dels af NESA dels af Hillerød Kommunale Elværk.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder.

Delområde 1 omfatter den centrale del af Trollesminde-anlægget. Planen giver mulighed for, at der kan etableres virksomheder inden for administration, forskning, uddannelse, kursusvirksomhed og lettere industri som f.eks. laboratorier og EDB-virksomheder, samt værksteds- og produktionsarealer i forbindelse med iværksætterprojekter.

Herudover kan der etableres een bolig for personer med tilknytning til områdets virksomhed, ligesom der kan etableres hotel samt værelser/kollegium i tilknytning til den kursus- og uddannelsesvirksomhed, der kan finde sted inden for området.

Det er hensigten at søge bebyggelsen omkring gårdspladsen bevaret og at give mulighed for ny bebyggelse vest, syd og øst for denne.

Inden for området etableres et beplantningsbælte mod delområde 2.

Delområde 2 omfatter ca. 5 ha syd for Trollesminde. Området skal anvendes til erhvervsformål. Det er således tanken, at her skal etableres et AMU-Center (Arbejdsmarkeds Uddannelse).

Da visse af de aktiviteter der skal foregå på AMU-Centret, må forudses at være forbundet med støj (lastvogns- og truckkørsel m.v.), og da visse af aktiviteterne samtidigt i visuel henseende kan være uheldige i forhold til omgivelserne, giver lokalplanen mulighed for, at Byrådet i forbindelse med behandling af byggeandragender kan stille krav om afskærmende foranstaltninger.

Inden for området kan etableres et beplantningsbælte mod delområde 1.

Delområde 3 omfatter det eksisterende boligområde langs Trollesmindevænget samt arealerne ved den tidligere minkfarm.

Området udlægges i lokalplanen til boligformål, og der udlægges et grønt område, friareal mellem delområde 1 og 2 og boligerne i delområde 3. Dette og de øvrige udlagte friarealer i lokalplanområdet skal i fornødent omfang anvendes som afstandszone til forureningsfølsomme områder, herunder boligerne og de private havearealer.

Delområde 4 udgøres hovedsageligt af et vejudlæg vestom Trollesminde. Udlægget giver mulighed for etablering af en vej, der kan forbinde Trollesminde Allé med en ny vej (forlængelse af Peder Oxes Allé) syd om lokalplanområdet.

Delområde 5 udlægges til grønt område.

Vejadgang til delområde 1 og 2 tænkes ved planens fulde virkeliggørelse at ske fra en ny vej vestom Trollesminde (delområde 4).

Herudover giver lokalplanen mulighed for vejadgang for personbiler (totalvægt under 3500 kg) til delområde 1 ad alleen til Trollesminde, samt mulighed for etablering af en vejadgang fra en ny vej syd om lokalplanområdet (forlængelsen af Peder Oxes Allé) til delområde 2.

Delområde 3 tænkes fortsat vejbetjent ad Trollesmindevænget med adgang ad alleen til Trollesminde.

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

Lokalplanens formål er

- at skabe byplanmæssig hjemmel for udbygning af Trollesminde
- at sikre, at området vil være udformet hensigtsmæssigt i såvel funktionel som visuel henseende, herunder i forhold til omgivelserne.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter følgende matr.nr.

Del af 1a, del af 1ep, 1nø, 1oa, 1ob, 1oc, 1od, 1oe, 1of, 1og, 1oh, 1oi, 1ok, 1ol, 1om, 1on, 1oo, 1or Trollesminde,

samt de parceller, der efter den 1. marts 1997 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanen opdeles i 5 delområder som vist på kortbilaget.

Delområde 1 omfatter del af 1 a Trollesminde.

Delområde 2 omfatter 1 or Trollesminde.

Delområde 3 omfatter 1 nø, 1 oa, 1 ob, 1 oc, 1 od, 1 oe, 1 of, 1 og, 1 oh, 1 oi, 1 ok, 1 ol, 1 om, 1 on, del af 1 oo Trollesminde.

Delområde 4 omfatter del af 1 a og del af 1 ep Trollesminde.

Delområde 5 omfatter del af 1 a Trollesminde.

2.3

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1

3.1.1

Området må kun anvendes til erhvervsformål inden for klasse 1-3.

Der må udøves erhvervsaktiviteter inden for administration, forskning, uddannelse og lettere industri som f.eks. laboratorier og edb-virksomheder.

Herudover skal der kunne etableres/indrettes værksteds- og produktionsarealer i forbindelse med iværksætterprojekter.

Byrådet kan, efter konkret vurdering, herudover tillade at der inden for delområdet udføres aktiviteter, der ifølge kommuneplannens hovedstruktur karakteriseres som klasse 3-virksomhed.

Der kan med Byrådets tilladelse opføres og indrettes een bolig for personer med tilknytning til områdets virksomhed, ligesom Byrådet kan tillade, at der indrettes hotel og værelser/kollegium, med tilknytning til den kursus- og uddannelsesvirksomhed, der kan finde sted inden for området.

3.1.2.

Der må ikke inden for lokalplanområdet opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder, som efter Byrådets skøn ved støv, røg, lugt eller andet er til gene for omgivelserne.

Delområde 2

3.2.1

Området udlægges til erhverv med stort arealbehov.

Området må kun anvendes til erhvervsformål, klasse 1 og 4-5 virksomhed.

Området må kun anvendes til fremstillingsvirksomhed, lager- og transportvirksomhed, engroshandel, forskning og uddannelse samt administration i tilknytning til disse aktiviteter.

Ved erhvervsområdets udbygning skal de til enhver tid gældende og vejledende minimumsafstande til planlagt eller eksisterende forureningsfølsom arealanvendelse respekteres. Hvis afstandene tillades kortere, skal det ske ud fra en vurdering af de faktiske forureningsforhold i hvert enkelt tilfælde, og de nødvendige afljælningsforanstaltninger skal etableres.

Under forudsætning af ovenstående kan Byrådet efter konkret vurdering tillade, at virksomheden udøver funktioner, der ifølge kommuneplanens hovedstruktur karakteriseres som klasse 4-5 aktivitet.

Der kan med Byrådets tilladelse indrettes een bolig for personer med tilknytning til områdets virksomheder.

3.2.2.

Der skal inden for det på kortbilaget angivne areal etableres støjafskærmning, hvis nøjere udformning skal godkendes af Byrådet.

Delområde 3

3.3.1

Området må kun anvendes til boligformål, åben/lav boligbebyggelse.

Der må på den enkelte ejendom kun opføres/indrettes een bolig.

3.3.2.

Der skal inden for det på kortbilaget angivne areal etableres støjafskærmning, hvis nøjere udformning skal godkendes af Byrådet.

Delområde 4

3.4.

Området udlægges til offentlig formål, vej.

Delområde 5

3.5.1

Området udlægges til grønt område.

3.5.2.

Der skal inden for det på kortbilaget angivne areal etableres støjafskærmning, hvis nøjere udformning skal godkendes af Byrådet.

Fælles bestemmelser

3.5.1.

Der skal ved indretning af delområderne 1 og 2 sikres afskærmningsforanstaltninger således, at naboer ikke belastes af støj ud over de til enhver tid gældende grænseværdier i miljølovgivningen.

3.5.2.

Der må ikke inden for lokalplanområdet foregå nogen form for detailhandel.

3.5.3.

Der kan indenfor lokalplanområdet etableres tekniske anlæg såsom transformerstationer og lignende.

§ 4 Udstykninger

Delområde 1 og 2

4.1.

Det enkelte område skal udgøre een selvstændig ejendom og må ikke udstykkes yderligere.

Ovenstående er ikke til hinder for udskillelse af arealer til vej- og stiformal.

Delområde 3

4.2.

Udstykning må kun foretages efter de retninglinier, der fremgår af kortbilaget.

Den enkelte ejendom skal tillægges en andel af det på kortbilaget udlagte færdsels- og friareal.

Fælles bestemmelser

4.3.

Uanset ovenstående kan der foretages udstykning af grunde til brug for de i § 3.5.3. nævnte tekniske anlæg.

Sådanne grunde kan udstykkes med en størrelse under 700 m².

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

Vej 5.1.1

Der udlægges areal til vej A-B som vist på kortbilaget.

5.1.2.

Alleen til Trollesminde og Trollesmindevænget opretholdes i deres nuværende udlægs- og anlægsbredde.

Trollesmindevænget afsluttes med en vendeplads som vist på kortbilaget.

5.1.3

Ved vejtilslutninger og vejadgange skal der sikres de fornødne hjørneafskæringer og oversigtsarealer.

5.1.4.

Der skal sikres stiforbindelser med adgang for offentligheden med en beliggenhed som i princippet vist på kortbilaget.

Stiernes nærmere placering, udformning m.v. fastlægges af bygningsmyndigheden i forbindelse med virkliggørelsen af lokalplanen.

Vejadgang

5.2.1.

Vejadgang til delområde 1 skal ske fra vej A-B, dog kan der tillades vejadgang for personbiler (totalvægt under 3500 kg) til delområde 1 ad alleen til Trollesminde.

Vejadgang til delområde 2 skal ske fra vej A-B, dog kan der tillades een vejadgang for personbiler til delområde 2 over delområdets sydlige afgrænsning.

Vej adgang til de enkelte ejendomme i delområde 3 skal ske fra Trollesmindevænget.

Vejadgang til de enkelte områder og ejendomme skal etableres som overkørsler. Placering og udformning af disse fastlægges af vejmyndigheden.

5.2.2.

Uanset bestemmelserne i § 5.2.1. kan vejmyndigheden tillade andre midlertidige vejadgange til delområderne 1 og 2.

Parkering

5.3.1.

Indenfor delområderne 1 og 2 skal der udlægges areal til parkering svarende til mindst een plads pr. 50 m² erhvervsetageareal og een plads pr. bolig.

Indenfor delområde 3 skal der på den enkelte ejendom udlægges areal til 2 parkeringspladser.

Herudover skal der inden for det enkelte delområde udlægges areal til kunde- og gæsteparkering, hvis nærmere størrelse fastlægges af bygningsmyndigheden.

I delområde 1 og 2 må der ikke udlægges areal til parkering nærmere skel mod vej end 10 m.

Indenfor det enkelte delområde skal det sikres, at der oprettes et passende antal parkeringspladser forebeholdt handicappede.

5.3.2.

Parkeringsarealer inden for delområderne 1 og 2 skal befæstes og, hvor byrådet finder det påkrævet, visuelt afskærmes over for naboejendomme og det åbne land.

Afskærmningens art (beplantning, vold og lignende), placering og omfang fastsættes af bygningsmyndigheden.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1.

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

Opmærksomheden henledes iøvrigt på de i området liggende lednings- og kabelanlæg samt på servitutter om sådanne anlæg,

der kan være begrænsende i forhold til de i lokalplanen indeholdte bebyggelses- og udnyttelsesmuligheder.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

7.1.1

Der må inden for området højst opføres eller indrettes 21.000 m² bruttoetageareal.

7.1.2.

Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilaget viste byggezoner.

Eksisterende bebyggelse omkring gårdspladsen skal søges bevaret som rumdannende for gårdspladsen.

7.1.3.

Bebyggelse må højst opføres med to etager med udnyttet tagetage.

7.1.4.

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.1.5.

Højden fra stuegulvskoten til sammenskæring mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 6 m, og bygningshøjden over færdigreguleret terræn må ikke overstige 12 m.

Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i en større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette, eller hvis Byrådet finder, at der herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

Mod vej A-B må bygningshøjden ikke overstige 0,4 x afstanden til vejudlæggets midte.

7.1.6.

Tage skal udføres, således at tagfladens vinkel med det vandrette plan er mellem 15° og 45°.

Mindre bygninger som garager, carporte m.v. kan med Byrådets særlige tilladelse opføres med lavere taghældning.

Delområde 2

7.2.1.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35.

7.2.2.

Bebyggelse må kun opføres inden for den på kortbilaget viste byggezone.

7.2.3.

Bebyggelse må højst opføres i to etager med udnyttet tagetage.

7.2.4.

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.2.5.

Bygningshøjden over færdigreguleret terræn må ikke overstige 12 m.

Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i en større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette, eller hvis Byrådet finder, at der herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

Mod offentlig vej må bygningshøjden ikke overstige 0,4 x afstanden til vejudlæggets midte.

Delområde 3

7.3.1

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

7.3.2.

Der skal inden for delområdet sikres, at støjniveauet på de uden-dørs opholdsarealer og på bygningers facader ikke overstiger grænseværdien på 55dB(A)

7.3.3.

Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod vej og mod alleen til Trollesminde end 5 m, ved Trollesmindevænget 13's sydøstlige skel er det dog tilladt at opføre bebyggelse nærmere end 5 m mod skel.

7.3.4.

Bebyggelse må højst opføres med een etage med udnyttet tageta-ge.

7.3.5.

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygnings-myndigheden.

7.3.6.

Højden fra stuegulvskoten til sammenskæring mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 4,5 m.

7.3.7.

Tage skal udføres, således at tagfladens vinkel med det vandrette plan er mellem 15° og 45°.

Mindre bygninger som garager, carporte m.v. kan med Byrådets særlige tilladelse opføres med lavere taghældning.

7.3.8.

Byrådet kan tillade, at der opføres eller indrettes et fælleshus inden for det på kortbilaget viste friareal.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområderne 1 og 2

8.1.1

Bebyggelsens facade- og tagudformning skal godkendes af Byrådet.

Der skal tilstræbes, at de enkelte nyopførte bygningers proportioner og udformning iøvrigt - inden for det enkelte område - er i overensstemmelse med hinanden.

8.1.2.

Bebyggelsens ydervægge skal udformes i murværk og fremstå som blank, skuret eller pudset mur, i hvide betonelementer eller malet træ. Rejste tage skal beklædes med røde tagsten, grå eller sorte bølgeplader eller sort tagpap på listedækning.

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

8.1.3.

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

8.1.4.

Skiltning og reklamering må kun opsættes efter Byrådets godkendelse.

8.1.5.

Der må kun opsættes solfangere og parabolantenner på tagflader efter Byrådets godkendelse.

Delområde 3

8.2.1.

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

8.2.2

Uanset § 8.2.1. kan der anvendes andre materialer/beklædninger til bebyggelsens ydervægge, hvis der efter Byrådets søn herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

8.2.3.

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

8.2.4.

Tage skal beklædes med enten

- røde tagsten eller
- 2 fods bølgeplader, skifer eller skiferlignende plader i grå eller sort indfarvning.

Andre materialer end de oven for nævnte kan anvendes, hvis der efter Byrådets søn herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

Tage på carporte, småhuse og lignende må dog beklædes med tagpap eller anden tagbeklædning efter Byrådets tilladelse.

8.2.5

Tilbygninger må kun opføres med ydervægge og tag i samme materiale og med samme farve som ejendommens beboelsesbygning, dog kan tilbygninger af glas opføres efter Byrådets godkendelse.

Tilbygninger skal udformes, således at bebyggelse på ejendommen fremtræder med god helhedsvirkning.

8.2.6.

Carporte, småhuse og lignende kan opføres i tømmerkonstruktion med brædebeklædning. Denne bestemmelse gælder uanset bestemmelsen i § 8.2.1.

8.2.7.

Der må kun opsættes solfangere og parabolantenner på tagflader efter byrådets godkendelse.

8.2.8.

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

Reklamering må ikke finde sted.

§ 9 Ubebyggede arealer

Delområderne 1 og 2

9.1.1.

Der skal for den enkelte ejendom udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer.

Planen skal redegøre for adgangsforhold, befæstelser, parke-

rings-, opholds-, og friarealer, beplantning, belysning m.v. Herunder tilgængelighed for handicappede. Planen skal bl.a. sikre, at der indenfor områderne udlægges opholdsareal svarende til 20% af erhvervsetagearealet og 100% af boligetagearealet.

9.1.2.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplag af materialer, affald og lignende skal overholdes. Udendørs oplagring må kun indrettes med Byrådets tilladelse.

9.1.3.

Der skal på den enkelte ejendom etableres et 5 m bredt bælte målt fra vejskel mod vej A-B og mod den i lokalplan nr. 226 udlagte vej A-B (dog ikke på de strækninger, hvor der placeres støjafskærmning). Bæltet skal fremtræde som et sammenhængende parkbælte med græs og spredte grupper af opstammede løvfældende træer.

Bæltet må ikke bebygges og må ikke anvendes til oplag, parkering eller lignende. Der må ikke hegnes i bæltet.

9.1.4

Mod naboejendommene - bortset fra afgrænsningen mellem delområde 1 og 2 - skal etableres levende hegn i 2,5 m's bredde. Hegnets sammensætning af arter skal godkendes af Byrådet.

Mod vej og naboejendomme skal der inden for delområde 2 efter bygningsmyndighedens anvisning etableres støjafskærmning og/eller visuel afskærmning eventuelt i forbindelse med nævnte levende hegn.

Levende hegn kan kombineres med trådhegn. Trådhegnet skal placeres på en sådan måde, at det visuelt helt eller delvist skjules af det levende hegn.

9.1.5.

Der udlægges areal til et beplantningsbælte i henholdsvis delområde 1 og delområde 2, som vist på kortbilaget.

Beplantningsbæltets sammensætning af arter skal godkendes af Byrådet.

Delområde 3

9.2.1.

Der skal sikres tilstrækkelige opholdsarealer, hvor støjgrænsen på 55dB(A) ikke overskrides.

9.2.2.

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

Fælles bestemmelser

9.3.1.

Vej A-B skal belyses ved en maksimal lyspunkthøjde på 10 m.

A1 øvrig belysning i lokalplanområdet skal ske ved parkbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 4 m, dog kan arealer ved porte og døre belyses med belysningsarmaturer på væg.

Byrådet kan give tilladelse til anden belysning og lyspunkthøjde, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift m.v. nødvendiggør dette.

9.3.2

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

Til enheder (bolig, fælleslokale/erhverv/institution) 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.

9.3.3.

Terrænregulering må ikke finde sted uden Byrådets godkendelse.

9.3.4.

Alletræerne langs alleen til Trollesminde skal bevares og/eller fornys.

9.3.5.

Der udlægges friarealer som vist på kortbilaget. Friarealerne skal i fornødent omfang anvendes som afstandszone til forureningsfølsomme områder

9.3.6.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kildepladszonen for Frederiksgade Vandværk, der skal derfor ved udendørs oplag og lignende samt ved vedligeholdelse af ubebyggede arealer tages de størst mulige hensyn til beskyttelsen af grundvandet..

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Delområderne 1 og 2

10.1.

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

Delområde 3

10.2.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er dokumenteret, at de i § 7.3.2. angivne støjniveauer er overholdt.

§ 11 Grundejerforening

11.1.

Der skal for ejere af ejendomme indenfor delområde 3 oprettes en grundejerforening.

Grundejerforeningen skal oprettes, når Hillerød Byråd kræver det, og grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af færdsels- og friarealer.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

12.1.

Den af Hillerød Byråd den 23. september 1993 vedtagne lokalplan nr. 232 for et område ved Trollesminde ophæves.

12.2.

Den af Hillerød Byråd den 27. maj 1993 vedtagne lokalplan nr. 226 for Trollesminde erhvervsområde, etape 2, ophæves for det af denne lokalplan omhandlende område.

§ 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 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.

Vedtægelsespåtegning

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








Hillerød Byråd, den 19. februar 1998


Jens S. Jensen


/Søren Adsersen

Tinglyst den 20. april 1998



-  Områdegrænse
-  Delområdegrænse
-  Byggezone
-  Frlereal
-  Bepplantningsbælte
-  Sti, principiel beliggenhed
-  Udstykninger, delområde 3
- Areal reserveret til støjafskærmning

KORTBILAG

MÅL: 1:2000

LOKALPLAN NR. 266 FOR ET OMRÅDE VED TROLLESMINDE

Vedtaget af Hillerød Byråd den 19. februar 1998.

HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING