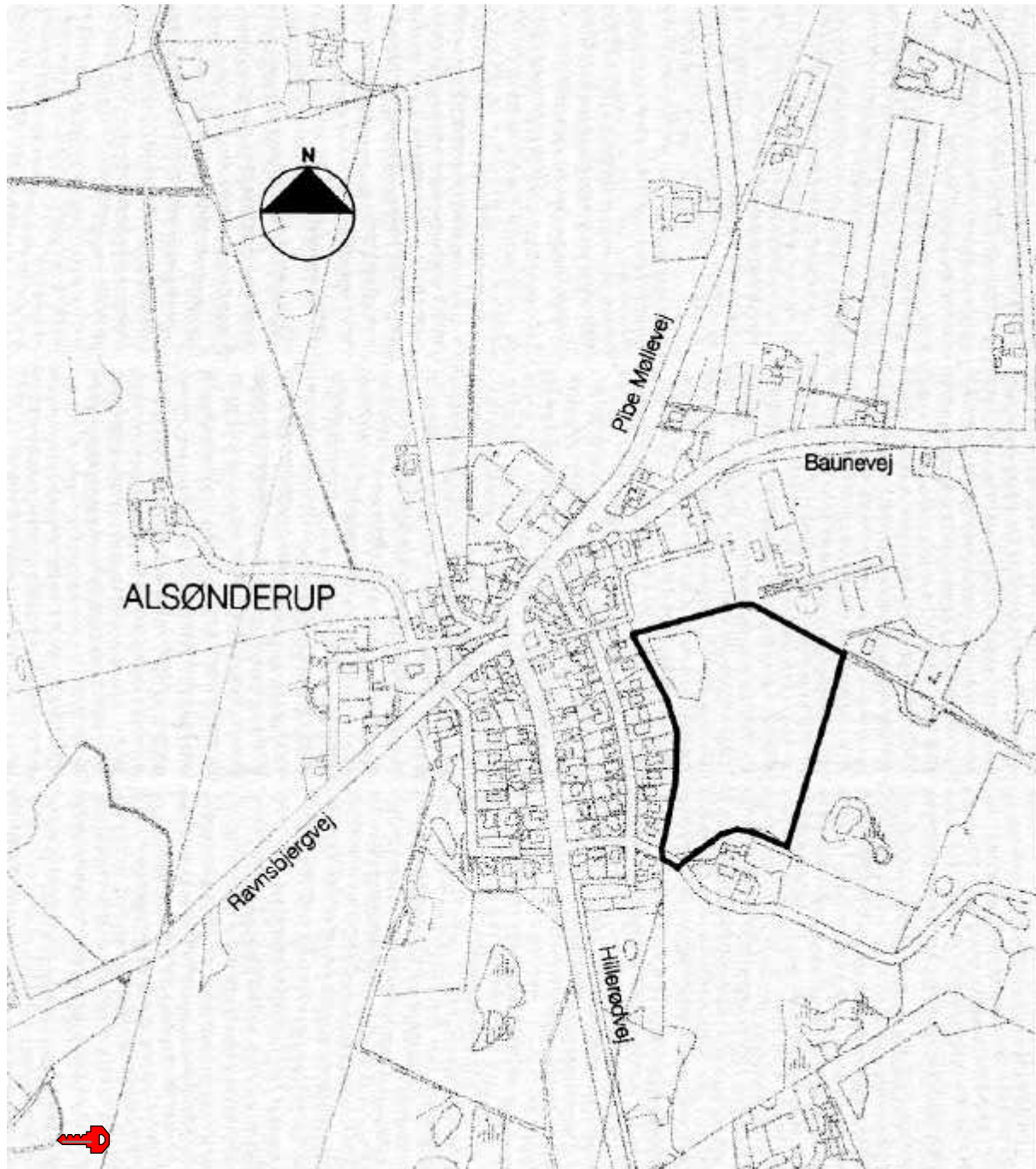


LOKALPLAN NR. 268

For et boligområde ved Bøgebakkevej



Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til planlægningslovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 268 for et boligområde ved Bøgebakkevej i Alsønderup.

Status for området før planen

Lokalplanområdet er beliggende øst for Alsønderup, nord for Bøgebakkevej, ved Hestehavegård.

Arealet anvendes til landbrugsformål og er pålagt landbrugspligt.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Kommuneplan 1995 - 2007 fastlægger i rammerne for lokalplanlægning lokalplanområdets anvendelse til boligformål, åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse, jf. enkeltområde 10.B.2.

Rammerne for enkeltområdet fastlægger i øvrigt den maksimale bebyggelsesprocent for lokalplanområdet til 25 for åben-lav boligbebyggelse og 30 for tæt-lav boligbebyggelse, bebyggelsen kan opføres i indtil 2 etager.

Enkeltområdet skal ved lokalplanlægningen overføres fra landzone til byzone.

Lokalplan nr. 268 er i overensstemmelse med rammerne for lokalplanlægningen, afgrænsningen af lokalplanområdet er ikke overensstemmende med kommuneplanens afgrænsning af enkeltområdet. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens generelle rammer, rækkefølgen for udbygning af nye boligområder.

For at opnå overensstemmelse mellem enkeltområdets afgrænsning og afgrænsningen af lokalplanområdet, er det nødvendigt at Kommuneplan 1995 - 2007 suppleres med et tillæg, forud for den endelige vedtagelse af lokalplanen nr. 268. Tillægget skal fastlægge den østlige afgrænsning af enkeltområde 10.B.2., således at lokalplanområdet i sin helhed er omfattet af enkeltområde 10.B.2.

Spildevandsplanlægningen

Lokalplanområdet er for størstedelens vedkommende omfattet af Spildevandsplanen for Hillerød Kommune 1990 - 2001, hovedopland nr. 17, delopland nr. 2. Spildevandsplanen vil blive revideret, således at afgrænsningen af lokalplanområdet og delopland nr. 2 bliver sammenfaldende.

Varmeplanlægningen

Lokalplanområdet forsynes med naturgas af HNG.

Vand- og elforsyningen

Lokalplanområdet forsynes med vand fra privat vandværk.

Elforsyningen af lokalplanområdet varetages af NESAs.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Landbrugspligten forudsættes ophævet iht. Landbrugsministeriets cirkulære nr. 115 af 11. juli 1995, § 9 stk. 2 - 5.

Miljøforhold

Lokalplanområdet er beliggende inden for kildepladszonen for Alsønderup Vandværk. Der skal derfor tages de størst mulige hensyn til beskyttelse af grundvandet, blandt andet ved vedligeholdelse af ubebyggede arealer, der bør ske uden anvendelse af pesticider.

Lokalplanområdet er beliggende syd for Alsønderup Skytteforenings skydebaneanlæg, Baunevej 10, Alsønderup. Området er beliggende inden for skydebanens støjkonsekvensområde. Støjbelastningen fra skydebanen må i forhold til lokalplanområdet ikke overstige 63 dB(A), jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1995: "Skydebaner".

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål, tæt-lav boligbygelse.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bøgebakkevej ad en central stamvej. Fra stamvejen er der ad boligveje adgang til boliggrupper, typisk 6 boliger, med tilhørende fælles parkering. På den enkelte parcel skal der etableres en parkeringsplads.

Vejarealerne inden for lokalplanområdet skal anlægges, så der sikres en tilpas lav hastighed, feks. ved brug af skiftende belægninger ved boligvejenes tilslutninger eller lignende tiltag.

Udstykningsplanen er fastlagt i lokalplanen. De enkelte boligparceller kan udstykkes med et areal mindre end 700 m².

Lokalplanen fastlægger, for hver boligparcel, byggezoner, der friholder en 2,5 m bred bræmme mod visse skel, som vist på kortbilaget. Bebyggelse kan, hvor byggezone giver mulighed for det, opføres i skel mod nabo eller friarealer samt i skel mod boligveje / parkeringsarealer. En boliggruppe kan opføres efter en samlet plan for gruppens boligparceller. Lokalplanen tillader, at bebyggelse, der opføres på baggrund af en samlet bebyggelsesplan, kan opføres over skel mellem parcellerne.

Boligerne kan opføres i indtil 2 etager. Enten som en etage med udnyttet tagetage eller hvor terrænet indbyder til det, som en etage med delvis blotlagt kælderetage.

Mellem boliggrupperne og mellem boligområdet og det "gamle" Alsønderup etableres fælles friarealer. Friarealerne skal anlægges, herunder beplantes, efter en godkendt samlet plan for lokalplanområdets friarealer.

Lokalplanen bestemmer, at der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal overtage vejarealer, fælles parkeringsarealer og fælles friarealer og forestå drift og vedligeholdelse af disse arealer.

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

Det er lokalplanens formål, at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone, at skabe det planmæssige grundlag for lokalplanområdets anvendelse til boligformål samt at fastlægge en udstykningsplan for området.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr.nr. 8 az Alsønderup samt del af matr.nr. 8 a Alsønderup.

samt de parceller, inden for lokalplanområdet, der udstykkes fra de nævnte ejendomme efter den 1. april 1997.

2.2.

Lokalplanområdet overføres, med lokalplanens endelige vedtagelse, fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, højst 51 boliger, tæt-lav boligbebyggelse samt evt. fælleshus jf. 7.2.2.

3.2.

Bebyggelsen skal udformes som grupper af fritliggende parcelhuse. Bebyggelsen kan i særlige tilfælde jf. 7.1.2. opføres som sammenbyggede parcelhuse.

3.3.

På hver boligparcel må kun opføres eller indrettes een bolig.

3.4.

Byrådet kan tillade, at der på de enkelte ejendomme drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres (herunder ved skilting eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes, al virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan etableres plads til på den pågældende ejendom.

3.5.

Der kan inden for lokalplanområdet etableres de for områdets elforsyning nødvendige transformerstationer, når det bebyggede areal ikke overstiger 10 m² og bygningshøjden ikke overstiger 2,6 m.

3.6.

Der kan inden for lokalplanområdet opføres tekniske anlæg, som pumpestationer, fællesantenneanlæg og lignende.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Lokalplanområdet udstykkes som vist på kortbilaget. Bebyggelsen udgøres af boliggrupper, boligparceller omkring et fælles parkeringsareal. De enkelte boligparceller kan udstykkes med et areal mindre end 700 m².

4.2.

Byrådet kan tillade at den på kortbilaget viste udstykning fraviges, såfremt en boliggruppe bebygges efter en samlet plan. Afgrænsningen af en boliggruppe mod det omgivende fælles friareal kan ikke fraviges.

4.3.

Fælles friarealer og vejarealer inden for lokalplanområdet skal sammenlægges til en ejendom.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

5.1.1.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bøgebakkevej.

5.1.2.

Inden for lokalplanområdet udlægges arealer til veje og parkering, som vist på kortbilaget. Vejarealerne A-B og C-D udlægges med en bredde på 10 m, øvrige vejarealer med en bredde på 7 m.

5.1.3.

Vejene A-B og C-D anlægges med en kørebanebredde på mindst 6,00 m, øvrige veje med en kørebanebredde på mindst 5,00 m.

5.1.4.

Vejen C-D skal anlægges således at tilslutningen af områdets øvrige veje markeres ved skift i belægningen, hævnning af kørebansens niveau eller lignende.

5.1.5.

Fra de enkelte boligparceller må der ikke etableres direkte adgang for kørende gående eller anden færdsel til vejen C-D.

5.2.1.

På den enkelte boligparcel udlægges areal til mindst en parkeringsplads.

5.2.2.

Der udlægges i øvrigt areal til fælles parkering, herunder gæsteparkering, som det fremgår af kortbilaget.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1.

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

6.2.

Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning er der etableret en kloakledning.

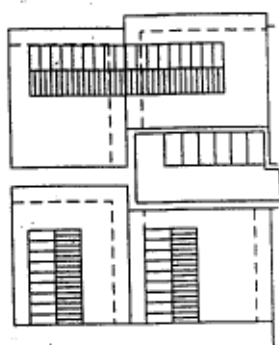
Ved deklaration, lyst den 9. februar 1996, er der fastlagt en 3 m bred beskyttelseszone omkring ledningen. I tilknytning her til er der ligeledes den 9. februar 1996 lyst deklaration om forsinkelsessø for regnvand m.v. Forsinkelsessøens placering er angivet på kortbilaget.

Opmærksomheden henledes på, at der over lokalplanområdet er eksisterende ledninger, herunder drænledninger. Ledningerne skal ved opførelse af bebyggelse sikres eller om fornødent omlægges-

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

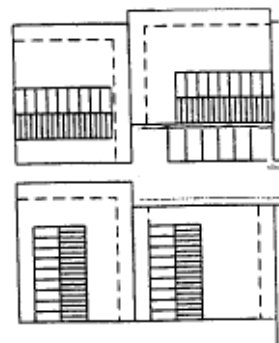
7.1.1.

Beboelsesbygninger må kun opføres bag de i kortbilaget angivne byggelinier.



7.1.2.

Uanset bestemmelsen i 7.1.1. kan Byrådet tillade at bebyggelse sammenbygges over skel, såfremt en boliggruppe (boligparcellerne beliggende omkring et parkeringsareal) opføres efter en samlet plan.



7.1.3.

Hvor lokalplanen tillader bebyggelse opført nærmere skel end 2,5 m kan beboelsesbygninger opføres med en højde, der overstiger de maksimale bygningshøjder fastsat ved bestemmelse i bygningsreglementet, BR-S 85, om bebyggelsens højde i forhold til skel mod nabo eller sti og skel mod vej.

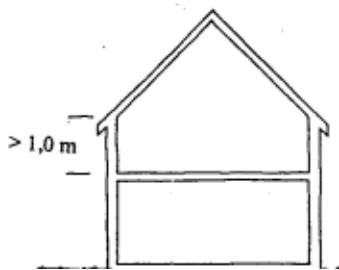
7.2.1.

På hver boligparcel kan der opføres bebyggelse med et samlet etageareal på højst 180 m².

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under eet må ikke overstige 30 %.

7.2.2.

Opføres bebyggelsen inden for en boliggruppe efter en samlet plan jf. 4.2. og 7.2.1. kan der opføres et fælleshus for boliggruppen, forudsat et antallet af boliger inden for boliggruppen fastholdes og at det samlede etageareal inden for boliggruppen ikke overstiger, hvad der svarer til 180 m² pr. bolig inden for boliggruppen.

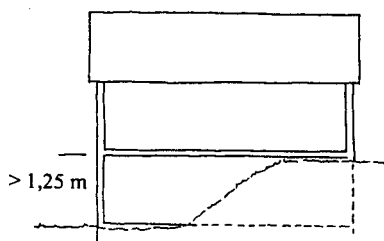


7.3.1.

Bebyggelse kan opføres med højst 2 etager, idet bebyggelse tillades opført med en trempelhøjde, der overstiger 1,0 m.

7.3.2.

Bebyggelsen kan, hvor de landskabelige forhold gør det muligt, opføres i 2 etager, hvor den ene etage udgøres af en blotlagt kælderetage, hvor det omgivende terræn er beliggende mere end 1,25 m under loftet i etagen.



7.3.3.

Stuegulvkoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.4.1.

Ingen del af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m.

7.4.2.

Højden fra stuegulvskoten til sammenskæringen mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 5 m.

7.5.1.

Tagene skal udføres som symmetriske sadeltage, således at tagfladers vinkel med det vandrette plan er mellem 25° og 45°.

7.5.2.

Uanset bestemmelsen i 7.5.1. kan carporte, udhuse og lignende mindre bygninger opføres med en taghældning mindre end 25°.

7.6.1.

Inden for de fælles fri- og opholdsarealer, kan der opføres een bygning, redskabsskur til anvendelse i forbindelse med vedligehold af fælles vej-, fri- og opholdsarealer, i en etage med et areal på højst 30 m².

7.6.2.

Uanset bestemmelsen i 7.6.1. kan der opføres en mast for fælles antenneanlæg til modtagning af radio- og TV-signaler. Masten, der kan gives en højde, der overstiger 8,5 m, placeres som angivet i kortbilaget.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1.

Bebyggelse kan opføres med facader i blank eller skuret teglsten, pudset mur eller i træ.

8.2.

Bebygges en boliggruppe efter en samlet plan jf. 4.2. / 7.1.2. skal der ved valg af materialer og ved farvesætning sikres, at bebyggelsen fremtræder ensartet med et godt helhedsindtryk.

8.3.

Tage må kun beklædes med tagsten, sort skifer eller tilsvarende beklædning eller tagpap på lister.

8.5.

Skiltning må jf. 3.4. ikke gives et omfang, der forandrer en ejendoms karakter af beboelsesejendom eller bryder områdets karakter af beboelsesområde.

Reklameringsplacering må ikke finde sted.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1.1.

Lokalplanområdets fælles opholds- og friarealer skal anlægges efter en af Byrådet godkendt samlet plan.

9.1.2.

Inden for det fælles friareal i lokalplanområdets vestlige del etableres et vådområde, forsinkelsessø jf. 6.2., som angivet i kortbilaget.

Friarealet anlægges som græsslette med spredt beplantning eller fritstående træer.

9.1.3.

Beplantningszonen langs lokalplanområdets østlige afgrænsning beplantes med et bunddække af buske i varierende højde samt med grupper af træer eller fritstående træer, således at beplantningen udgør en passende overgang mellem det åbne land og boligområdet.

9.2.

De enkelte boligparceller må kun hegnes med levende hegn. Levende hegn kan suppleres med lette trådhegn i en højde af indtil 1,2 m, placeret bag det levende hegn.

9.3.

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

Til den enkelte bolig skal adgang fra det fri være niveaufri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes med ramper i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

9.4.

Lokalplanområdet er beliggende inden for kildepladszonen for Alsønderup Vandværk, der skal derfor ved aktiviteter på ubebyggede arealer, herunder ved vedligeholdelse af have- og friarealer, tages de størst mulige hensyn til sikring af grundvandet.

9.5.

Terrænregulering større end +/- 0,5 m må kun foretages efter en af Byrådet godkendt samlet terrænreguleringsplan.

9.6.

Belysningen af de ubebyggede arealer, herunder stier, veje og parkeringsarealer, må kun etableres som parkbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 4 m eller vægamaturer placeret på bygninger placeret i maksimalt 4 m's højde.

Dog kan belysning på vej A - B etableres ved lysmaster med en maksimal lyspunkthøjde på 5 m.

§ 10 Miljøforhold

10.1.

Lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet fra skydebanen, Baunevej 10. Ved afskærmning eller lignende skal det sikres, at lokalplanområdets støjbelastning fra aktiviteter på skydebanen ikke overstiger angivelserne i Miljøstyrelsens vejledninger.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1.

Ny bebyggelse inden for en boliggruppe (boligparcellerne beliggende omkring et parkeringsareal) må ikke tages i brug for de på kortbilaget viste vej- og parkeringsarealer til betjening af boliggruppen er etableret iht. lokalplanens bestemmelser.

11.2.

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke tages i brug før der er fortaget tilslutning til den kollektive varmforsyning, naturgasnettet samt til det fælles antenneanlæg.

11.3.

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke tages i brug, før der foreligger dokumentation for overholdelsen af bestemmelserne i § 10.1.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

12.1.

Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før landbrugspligten er ophævet iht. Landbrugsministeriets cirkulære nr. 1 15 af 11. juli 1995, § 9 stk. 2 - 5.

§ 13 Grundejerforening

13.1.

Ejere af boligparceller inden for lokalplanområdet er pligtige at være medlem af en grundejerforening, der oprettes senest når 2/3 af boligparcellerne er solgt eller når Byrådet kræver det.

13.2.

Fælles færdsels-, parkerings, opholds- og friarealer samt fællesanlæg f.eks. antenneanlæg tilskødes grundejerforeningen når arealerne er anlagt iht. lokalplanens bestemmelser, senest når 2/3 af boligparcellerne er taget i brug.

13.3.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 14 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.

Lokalplanen indeholder i § 2.2 bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af bekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom.

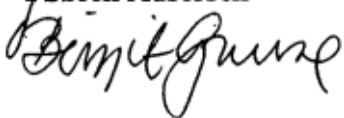
Vedtagelsespåtegning

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

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

Hillerød Byråd, den 18. december 1997


Valborg Sandberg

Søren Adersen


Tinglyst den 19. januar 1998

