

Grundlaget for lokalplanen

Status for området før planen	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	1
Lokalplanens idemæssige indhold	3

Lokalplanen

§ 1 Lokalplanens formål	5
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	5
§ 3 Områdets anvendelse	5
§ 4 Udstykninger	6
§ 5 Vej-, sti og parkeringsforhold	7
§ 6 Ledningsanlæg	8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 9 Ubebyggede arealer	10
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	11
§ 11 Eventuelle tilladelser fra andre myndigheder	12
§ 12 Grundejerforening	12
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	12
Vedtagelsespåtegning	13

Kortbilag A og B.

Redaktionelle bemærkninger:

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, Byplan og Miljø, januar 1999, rev. december 1999.

Kortbilag B er udarbejdet ud fra skitse af Dall & Lindhardtzen A/S.

Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 270 for et boligområde ved Skansedal.

Status for området før planen

Lokalplanområdet er beliggende ud til Skovledet på vejens østlige side, og afgrænses som vist på kortbilagene. Lokalplanområdet er omgivet af boligbebyggelse mod nord og syd, samt Bo-, Pleje- og Aktivitetscentret Skansedal mod øst.

Arealet er på ca. 8.000 m². Arealet er ubebygget på nær enkelte garager på den østlige del af grunden på i alt ca. 150 m², samt en transformerstation i det nordvestlige hjørne. Derudover findes en parkeringsplads som er anlagt i forbindelse med Bo-, Pleje- og Aktivitetscentret. Parkeringspladsen er meget ekstensivt udnyttet, og den fornødne parkering til Bo-, Pleje- og Aktivitetscentret skal påregnes udlagt og anlagt på centrets resterende grund. På den nordlige del af grunden forløber en sti, der indgår i en stiforbindelse mellem Skovledet og den grønne kile i Østbyen.

Terrænet skræner fra øst og ned mod Skovledet med en niveauforskel på 7 m indenfor 130 m.
Der findes vand-, kloak-, fjernvarme- og elledninger på grunden.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af enkeltområde 2.B.13 i Kommuneplan 1995-2007, og er i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Rammeafgrænsningen mellem 2.B.13 og 2.D.8 er dog justeret.

Følgende rammebestemmelser er gældende for lokalplanområdet:

- a. Området kan anvendes til boligformål som etagebebyggelse. Inden for området kan der desuden udlægges arealer til kollektive anlæg, institutioner og butikker samt til erhverv, der ikke er gengivende for omgivelserne.

-
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eller området som helhed må ikke overstige 50.
 - c. Antallet af boliger skal fastsættes for det enkelte område eller for dele heraf.
 - d. Bebyggelsen må maksimalt opføres eller indrettes med 3½ etage.

Kommuneplantillæg nr. 4

Der fremlægges kommuneplantillæg nr. 4, idet der foretages en mindre ændring af rammeafgrænsningen mellem 2.B.13 og 2.D.8 således, at rammeafgrænsningen følger den østlige side af den eksisterende interne vej på grunden.

I forhold til Kommuneplan 1995-2007 foretages en efterregulering af bebyggelsesprocenten for rammeområde 2.D.8 fra 45 % til 60 %, således at det svare til den faktiske udnyttelse af den del af bebyggelsen, der er beliggende indenfor 2.D.8.

Med etablering af bebyggelse indenfor lokalplan 270 vil den samlede bebyggelsesprocent indenfor rammeområde 2.B.13 være på ca. 33 %.

Spildevandsplanlægningen

Området er omfattet af Spildevandsplanen for Hillerød Kommune 1990-2001, hovedopland nr. 10, delopland nr. 7.

Området skal separatkloakeres. Regnvand ledes til eksisterende regnvandsledning, som udleder i Foledam. Spildevand ledes via eksisterende ledning til Centralreanseanlægget.

El-, vand- og varmforsyning

Området forsynes med el, vand og fjernvarme fra Hillerød Kommune.

Støjforhold

Trafikstøjniveauet er på 55 dB(A) i en afstand af 27 m fra midten af Skovledet. Der skal etableres støjafskærmning langs Skovledet, således at støjniveauet nedbringes til 55 dB(A) for udendørs opholdsarealer og ved bygningers facader.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende indenfor indvindingsoplandet til Nyhuse Vandværk. Byrådet opfordrer til, at vedligeholdelse af ubebyggede arealer sker uden brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler.

Lokalplanens idemæssige indhold

Hovedidéen med lokalplanen er, at give mulighed for en byfortætning i det aktuelle område langs Skovledet. Intentionen er samtidig at udnytte arealets nære placering til Bo-, Pleje- og Aktivitetscentret Skansedal og lokalcentret ved Fredskovhellet med henblik på boligbebyggelse, der også er egnet for ældre.

Det er lokalplanens konkrete formål, at give mulighed for opførelse af bebyggelse til boligformål, etageboliger med en bebyggelsesprocent på max. 40. Bebyggelsen skal i sin bebyggelsesform bl.a. være egnet for ældre.

Lokalplanområdet kan desuden anvendes til sociale og kulturelle institutioner, der kan indpasses i boligområdet, til virksomheder der kan indpasses under nærmere betingelser, samt til etablering af tekniske anlæg.

På den omkring 8000 m² store grund kan der opføres ca. 3200 m² bruttoetageareal. Der kan eksempelvis indrettes omkring 30 lejligheder med en gennemsnitlig lejlighedsstørrelse på omkring 100 m².

Bebyggelsen opføres på det stærkt skrånende terræn som lange blokbygninger på 2 etager.

Der etableres vejadgang til Fredskovhellet. Herfra etableres en adgangsvej, der forløber langs østskellet som privat fællesvej og videre ned langs det nordlige skel som intern adgangsvej. Herfra kan etableres interne boligveje langs boligblokkene. Den østlige del af adgangsvejen skal give adgang for cyklister/ fodgængere fra Fredskovhellet og videre til den grønne kile, samt adgang til Bo-, Pleje- og Aktivitetscentret.

Den eksisterende sti for Skovledet og videre til den grønne kile i Østbyen bibeholdes som stiforbindelse, evt. integreret i den interne adgangsvej. De mindre stiforbindelser fra det nordlige

boligområde samt fra Bo-, Pleje- og Aktivitetscentret til den gennemgående stiforbindelse bibeholdes.

Parkeringspladser placeres i mindre grupper i området.

Den eksisterende beplantning på grunden skal så vidt muligt søges bevaret.

Langs boligblokkene kan etableres private haver i forbindelse med stueetagerne.

Langs Skovledet skal overholdelse af støjniveauet på 55 dB(A) etableres efter bygningsmyndighedens anvisning. Der lægges her vægt på at en støjafskærmning får et grønt præg og får en indpasning under hensyn til helhedsindtrykket af området.

Lokalplanen

I henhold til Planloven (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 fastlægge retningslinier for en etageboligbebyggelse,

at skabe mulighed for en boligbebyggelse der også er egnet for ældre under hensyn til områdets nære placering til Bo-, Pleje- og Aktivitetscentret "Skansedal",

at give mulighed for etablering af visse former for institutioner og virksomheder, når disse efter Byrådets skøn kan indpasses i boligbebyggelsen.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag a og omfatter del af matr.nr. 1 og Sandviggård, Hillerød Jorder, samt de parceller, der efter den 1. februar 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme. Området er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Området må kun anvendes til boliger, ældreegnede boliger, ældreboliger, etageboligbebyggelse samt til offentlige formål (sociale og kulturelle institutioner) som er forenelige med områdets funktion som boligområde.

3.2.

Indenfor lokalplanområdet kan der højst indrettes 30 boliger.

3.3.

Bebyggelsen skal opføres som blokbebyggelse i princippet som vist på kortbilag b.

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 skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at 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.

3.4.

Der kan indrettes fælleslokaler i bebyggelsen.

3.5.

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

§ 4 Udstykninger

4.1.

Udstykning i strid med lokalplanens formål og bestemmelser må ikke finde sted*).

*) Ved udstykning af lokalplanområdet skal der anlægges et efter bygningsmyndigheden nærmere angivet antal p-pladser på Bo-, Pleje- og Aktivitetscentret til supplerende af centrets parkeringsdækning.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Der etableres vejadgang til Fredskovhellet.

5.2

Indenfor lokalplanområdet udlægges arealer til veje, stier og parkering i princippet som vist på kortbilag b. Der skal etableres en adgangsvej fra punkt A-C, jfr. kortbilag A. Den del af adgangsvejen der strækker sig fra punkt A-B udlægges som privat fællesvej. Den del af adgangsvejen der strækker sig fra punkt B-C udlægges som intern adgangsvej. Derudover kan der etableres interne boligveje langs med boligene.

Der bibeholdes en stiforbindelse i den nordlige del af lokalplanområdet fra Skovledet og til den grønne kile i Østbyen. Eksisterende stier fra det nord for beliggende boligområde samt fra Bo-, Pleje- og Aktivitetscentret til den gennemgående stiforbindelse skal bibeholdes. Den gennemgående stiforbindelse kan integreres i den interne adgangsvej.

5.3

Adgangsvejen fra punkt A-C udlægges i 10 m's bredde med en kørebanebredde på 6 m. Der skal etableres fodgængerareal langs den private fællesvej. Sti langs nordskel udlægges i 3 m's bredde. Interne boligveje udlægges med et vejudlæg på 7 m's bredde. Bygningsmyndigheden afgør iøvrigt anlægsbredder på veje og stier, samt belægningstyper.

Der skal etableres vendeplads for enden af adgangsvejen efter nærmere anvisning fra bygningsmyndigheden. Vej-, sti- og parkeringsarealer kan placeres indenfor byggezone på kortbilag A i overensstemmelse med principperne i illustrationsplanen på kortbilag B.

5.4

Der udlægges parkeringspladser svarende til 1½ p-plads/bolig, ½ p-plads pr. selvstændigt værelse og 1 plads pr. 50 m² erhverv eller institution. Omfanget af antal anlagte parkeringspladser afgøres af bygningsmyndigheden.

5.5

Samlet plan over veje, stier og parkeringspladser skal godkendes af bygningsmyndigheden for så vidt angår udformning, belægning, beplantning og belysning.

Befæstede arealer skal så vidt muligt udføres med belægningssten eller med andre vandgennemtrængelige belægningsarter, hvor arealerne ikke er direkte kørearealer.

§ 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

Indenfor lokalplanområdet er eksisterende ledninger som vand-, varme-, kloak- og elledninger. Ledningerne skal ved opførelse af bebyggelse sikres eller om fornødent omlægges.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelse må kun opføres indenfor den på kortbilag A viste byggezone. Bebyggelsen skal i princippet opføres som vist på kortbilag B. Der kan efter bygningsmyndighedens godkendelse etableres bygninger imellem boligblokkene.

7.2

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40 %.

7.3

Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager.

7.4

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden. Fastsættelse af stuegulvskoten skal især tage hensyn til den nord for beliggende boligbebyggelse.

7.5

Facadehøjde må være 7 m i forhold til stuegulvskote.

7.6

Bygningsdybden må højst være 11 m.

7.7

Tage skal udføres som sadeltage, således at tagfladens vinkel med det vandrette plan er mellem 25° og 35°.

7.8

Udhuse, carporte og lignende må placeres udenfor byggefelter. Placering, omfang, højde og taghældning skal godkendes af bygningsmyndigheden.

7.9

Der kan etableres een fælles TV- og radioantenne inden for området efter bygningsmyndighedens godkendelse af placering og højde.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Ydervægge må kun fremtræde som blank eller skuret teglstensvæg, eller som pudset eller filtset mur.

8.2

Uanset § 8.1 kan der anvendes andre materialer/beklædninger til mindre dele af bebyggelsens ydervægge, hvis der efter bygningsmyndighedens skøn herved opnåes en god helhedsvirkning.

8.3

Materialevalg og farvesætning af udhuse, carporte og lignende skal godkendes af bygningsmyndigheden.

8.4

Farvesætning af udvendige bygningssider skal godkendes af Bygningsmyndigheden.

8.5

Tage må kun beklædes med tegitagsten. Kviste kan tagdækkes med metalplader af zink- eller tinoverflade.

8.6

Tage på udhuse, carporte og lignende må dog beklædes med andre tagmaterialer efter bygningsmyndighedens godkendelse.

8.7

Der må kun opsættes solfangere på tagflader efter Byrådets nærmere godkendelse.

8.8

Skiltning må kun opsættes efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Reklamering må ikke finde sted.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Der skal for området som helhed udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer. Planen skal redegøre for adgangsforhold, tilkørsel med brandkøretøjer, befæstelser, opholds- og friarealer, beplantning, belysning m.v.

Planen skal udarbejdes i overensstemmelse med de principper, der fremgår af illustrationsplanen på kortbilag B.

Planen skal anvise arealer for private haver i forbindelse med stuelejlighederne, og arealer med mulighed for placering af nyttehaver for lokalplanområdets øvrige beboere.

9.2

Eventuel hegning skal udføres som levende hegn eller som træhegn. Det levende hegn kan suppleres med trådhegn, hvis dette kan forventes dækket af det levende hegn. Hegn må ikke have en højde over 1,8 m.

Skærmhegn i træ i maksimalt 1,8 m's højde kan tillades i forbindelse med opholdsterrasser/havearealer ved den enkelte bolig.

9.3

Den eksisterende beplantning skal så vidt muligt søges bevaret.

9.4

Udendørs oplag må ikke finde sted.

9.5

Terrænregulering må kun foretages efter en af bygningsmyndighedens nærmere godkendt terrænreguleringsplan.

9.6

Belysning af de ubebyggede arealer, herunder veje og stier må kun etableres som parkbelysning og/eller skotlamper med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m.

9.7

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.

§ 10 Forudsætninger 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 de ubebyggede arealer.

10.2

De efter denne lokalplans bestemmelser udlagte parkeringsarealer skal anlægges i et omfang som krævet ved udstedelse af byggetilladelsen.

10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til den kommunale fjernvarme har fundet sted.

10.4

Indenfor lokalplanområdet må den udendørs støjbelastning fra vej ikke overstige 55 dB(A) ved boligernes facader og på de primære, udendørs opholdsarealer.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret støjafskærmning langs Skovledet. Støjafskærmning etableres med et grønt præg og under hensyn til helhedsindtrykket af området.

§ 11 Eventuelle tilladelser fra andre myndigheder

11.1

Såfremt der er jordfaste fortidsminder vil lokalplanområdet være omfattet af Lov nr. 380 af 7. juni 1989, kap. 6, § 26.

§ 12 Grundejerforening

12.1

Hvis der er flere end én grundejer skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet.

12.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når bygningsmyndigheden kræver det.

12.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i områderne værende fælles arealer og fælles anlæg.

12.4

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af bygningsmyndigheden.

§ 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 lempel-

ser 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 virkeliggørelse af planen, jf. ovenfor.

Vedtagelsespåtegning

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

Hillerød Byråd, den 22. december 1999.


Jørgen S. Jensen


Søren Adersen



ENS. BYGNING

ANGANGSVIET

ENS. BYG

FREDNINGSHVILET

ENS. BYGNING

KORTBILAG B

MÅL: 1:1750

LOKALPLAN NR. 270 FOR BOLIGBEBYGGELSE

VED SKANSEDAL

Vedtaget af Hillerød Byråd den 1998.

HILLERØD KOMMUNE