

LOKALPLAN NR. 271

For området ved Petersborgvej



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til planlægningslovens bestemmelser udarbejdet lokalplanforslag nr. 271.

Lokalplanenområdet afgrænses som vist på oversigtskortet på denne side.



Lokalplanens udarbejdelse er foranlediget af et ønske om at kunne tillade foreningslokaler i den eksisterende beboelsesbygning på Petersborgvej nr. 12. Den gældende lokalplan for området lokalplan nr. 182 - for et område ved Petersborgvej, giver ikke mulighed for den ønskede anvendelse. Der udarbejdes således en lokalplan for en enkelt ejendom, Petersborgvej 12, som sikre det nødvendige plangrundlag for de fremtidige funktioner på ejendommen. Lokalplanen skal give mulighed for, at bebyggelsen som hidtil kan anvendes til boligformål, og at der kan indrettes foreningsbaserede fritidsaktiviteter i stue- og kælderetage.

Status for området før planen

Eksisterende forhold

Ejendommens grundareal er på 1.210 m². Det samlede etageareal inden for lokalplanområdet er på 375 m². Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Ejendommen Petersborgvej nr. 12 afgrænses mod nord af Marie Mørks Skole, mod vest af den kommunale skolefritidsordning på Lindevej 5, mod syd af eksisterende boligområde og mod øst af Petersborgsvej. Ejendommen Petersborg 12 ligger som sidste beboelsesejendom langs den nordlige del af Petersborgvej og støder op til institutionsbygninger langs gaden.

Nuværende bebyggelse

Den 2½ etages beboelsesbygning på Petersborgvej 12 er opført i 1913. Bygningen fremstår som en teglstensbygning i blank mur med markante detaljer bl.a. markerede sandstenshjørner, muret gesims, høj sokkel og glaceret tegltag.

I tilknytning til beboelsesbygningen er der opført carport og garage samt anlagt udeopholdsarealer.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet ligger inden for enkeltområde 1.B.19 i den gældende Kommuneplan 1995-2007. Området er udlagt til boligformål for åben-lav boligbebyggelse. Rammerne for enkeltområdet fastlægger i øvrigt den maksimale bebyggelsesprocent til 25 og bebyggelsen kan opføres i indtil 1½ etage. Inden for området kan der desuden udlægges arealer til kollektive anlæg, institutioner og butikker samt til erhverv, der ikke er gene-givende for omgivelserne.

Lokalplan nr. 271 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede anvendelsesbestemmelse for lokalplanlægningen for så vidt angår anvendelsesbestemmelserne og den maksimale bygningshøjde.

For at opnå overensstemmelse mellem enkeltområdets anvendelse og lokalplanens anvendelse, er det nødvendigt at Kommuneplan 1995-2007 suppleres med et tillæg, forud for den endelige vedta-

gelse af lokalplanen nr. 271. Tillægget skal fastlægge at lokalplanområdet kan anvendes til boligformål med mulighed for foreningsbaserede fritidsaktiviteter i stue og kælder etage.

Ligeledes skal tillægget sikre, at eksisterende beboelsesbygning på ejendommen inden for lokalplanområdet kan genopføres i tilfælde af brand. Bebyggelsen skal kunne genopføres i 2½ etage med en maksimal bygningshøjde på 12.5m.

Kommuneplanens generelle bestemmelser i øvrigt er fortsat gældende for lokalplanområdet.

Spildevandsplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplanen for Hillerød Kommune 1990-2001, og er beliggende i oplandsområde nr. 18.

Varmeplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Hillerød Kommune. Området forsynes med fjernvarme fra Hillerød kommunes varmekværk. Om tilslutningspligt, se lokalplanens § 10.2.

Vand-og elforsyningen

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Frederiksgade Vandværk.

Elforsyningen af lokalplanområdet varetages af Hillerød Kommune ved Hillerød Elforsyning.

Miljøforhold

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

Lokalplanens idemæssige indhold

Ideen med lokalplanforslaget er give mulighed for at kunne indrette foreningsbaserede fritidsaktiviteter i en del af den eksisterende beboelsejendom på Petersborgvej 12. Beboelsejendommen ligger i et boligområde med flere tilgrænsende institutioner.

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for foreningsbaserede fritidsaktiviteter.

Med definitionen foreningsbaserede fritidsaktiviteter gives mulighed for aktiviteter, som har karakter af møde-, foredrag og beslægtede fællesaktiviteter, som ikke bryder den fysiske karakter af boligområde.

Den karakteristiske bygningsplacering tæt mod Petersborgvej med relativt smalt forareal og en stor baghave fastholdes.

Samtidig er det væsentlig, at der sikres en god afskærmning af lokalplanområdets opholdsarealer og parkeringsarealer, således at der tages mest mulig hensyn til de tæt ved liggende boliger hvad angår støj og indkigsgener.

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser for områdets anvendelse samt udformningen af bebyggelse, parkering, beplantning og anden indretning af udearealer og lignende.

Parkering

Med hensyn til parkering inden for lokalplanområdet, fastlægges antallet af parkeringspladser ud fra den gældende kommuneplan 1995-2007. Kommuneplanen fastlægger ikke parkeringsnormer for forskellige typer af erhverv, institutioner, almennyttige formål m.m. Kommuneplanen fastlægger alene generelle normer for boliger og erhverv. Der skal i følge den fastsatte norm udlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhverv, hvilket ligeledes vil gælde for foreningsbaserede fritidsaktiviteter, som lokalplan nr. 271 åbner mulighed for.

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

1.1.

Det er lokalplanens formål

- at opretholde det planmæssige grundlag for lokalplanområdets anvendelse til åben/lav boligbebyggelse,
 - at sikre at eksisterende bebyggelse kan genopføres i tilfælde af brand,
 - at åbne mulighed for forenings- og klubaktiviteter inden for området,
 - at parkering sikres på egen grund,
- at der sikres en god afskærmning af udeopholdsarealeme mod eksisterende boligområde.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A bagest i hæftet. Lokalplanområdet omfatter matr.nr.380 Hillerød bygrunde. Området er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål, med mulighed for at der i stueetagen og kælder kan indrettes foreningsbaserede fritidsaktiviteter.

§ 4 Udstykninger

4.1

Udstykning inden for området må ikke finde sted.

§ 5 Vej -og parkeringsforhold

5.1.1.

Vejadgang til ejendommen inden for lokalplanområdet sker fra Petersborgvej.

5.1.2.

Der skal inden for ejendommen udlægges areal til mindst to parkeringspladser pr. bolig.

5.1.3.

I forbindelse med at der etableres foreningsbaserede fritidsaktiviteter inden for lokalplanområdet, skal der udlægges parkering svarende til 1 p-plads pr. 50 m², som indrettes til formålet.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1.

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1.1.

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

7.1.2.

Bebyggelse skal opføres inden for den på kortbilaget viste byggezone.

Uanset § 7.1.2. skal bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens højde-og afstandsforhold overholdes, herunder reglementets bestemmelser om bebyggelsens placering i forhold til naboskel.

7.1.3.

Garager, carporte og andre mindre bygninger må uanset § 7.2 ikke opføres nærmere skel mod vej end 5 m.

7.1.4.

Bebyggelse skal opføres parallelt med eller vinkelret på skel mod Petersborgvej.

7.1.5.

Indrettes eller opføres der to boliger på samme ejendom, skal disse være placeret i samme bygning og som to beboelseslag.

Byrådet kan dog efter konkret ansøgning herom give tilladelse til, at der opføres et dobbelthus på ejendommen.

7.2.0.

Beboelsesbygninger må kun opføres i en etage med udnyttet tagetage, som 1½ etages bygning.

Eksisterende beboelsesbygning kan i tilfælde af brand genopføres i op til 2½ etage.

7.2.1.

Den maksimale bygningshøjde for for 1½ etage fastsættes til 8.5 m og den maksimale bygningshøjde for 2½ etage fastsættes til 12.5m.

7.2.2.

Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden,

7.2.3.

Tage på beboelsesbygninger skal være symmetriske sadeltage, og taghældningen skal være mellem 40° og 50°.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1.

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

8.2.

Tage skal dækkes af tegl, skifer. Facadebebyggelsens tage skal afsluttes med synlig gesims og synlig tagrende.

8.3.

Tagvinduer kan tillades, når disse ikke dominerer fladen og iøvrigt isættes i samme flugt som tagfladen.

Der kan med Byrådets særlige godkendelse isættes kviste i tagfladen, når disse ikke placeres i tagflade mod gaden.

8.4.

Til garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan anvendes andre bygningsmaterialer end de i § 8.1 og § 8.2 nævnte, når disse efter Byrådets skøn ikke virker skæmmende.

8.4.

På bebyggelsens ydre overflader må kun anvendes farver og materialer, der efter Byrådets skøn ikke virker skæmmende.

8.5.

Skiltning, reklamering og lign. må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.6.

Skiltning skal foruden bestemmelserne i § 8.5 overholde følgende retningslinier:

Skilte og reklamering skal i størrelse og udseende tilpasses den enkelte facade.

Der tillades opsat 1 skilt på ejendommen mod Petersborgvej. Skiltet skal kunne indgå som en del af facaden, idet husets arkitektur skal respekteres, og må ikke på nogen måde tildække vinduer, døre og lign.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1.

Ubebyggede arealer som ikke anvendes til adkomstveje, parkering anlægges til udeopholdsarealer og have.

9.2.

Terrænregulering på mere end +/- 0.25 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.

9.3.

I forbindelse med indretning af almennyttige formål skal opholds-, færdsels- og adgangsarealer udformes under størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere.

Til enheder (bolig, fælleslokaler) i bygningers stueetage skal adgang fra det fri være niveaufri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes med ramper i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

Hegn

9.3.

Hegn kan i både naboskel og vejskel etableres som fast træhegn eller som levende hegn.

Uanset ovenstående kan eksisterende fast hegn tillades fornyet, herunder eksisterende metalhegn langs Petersborgvej.

9.4.

Der skal i forbindelse med etablering af foreningsbaserede fritidsaktiviteter på ejendommen opsættes et fast træhegn langs afgrænsningen mellem matrikel 391 C, Hillerød Bygrunde og lokalplanområdet.

Hegnet opsættes minimum 70 cm fra skel inde på lokalplanområdets areal. Hegnet etableres med en højde på 2 m og skal tilpasses øvrige hegn inden for området.

Beplantning

9.5.

Den eksisterende randbeplantning bestående af højde grantræer langs området nordlige og vestlige afgrænsning opretholdes eller erstattes af tilsvarende beplantning.

9.6.

Der etableres en kantbeplantning bestående af rododendron eller anden beplantning, som kan sikre en tæt stedsegrøn beplantningszone inden for et areal vist på kortbilag A.

Belysning

9.7.

Udendørsbelysning etableres som parkbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 4 m. Vægarmaturer på bygninger må have en lyspunkthøjde på 3 m.

Miljøforhold

9.8.

Inden der meddeles byggetilladelse til boliger, skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for udendørs støjniveau kan overholdes. Grænseværdier for støj er pr. januar 1993: for boliger med hensyn til vejtrafikstøj 55 dB(A) og boliger med hensyn til vibrationer 75 dB.

Hvis ovennævnte støjgrænser ikke kan overholdes målt udendørs, skal bebyggelsen planlægges og støjisoleres således, at bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau kan overholdes. Kravet er pr. april 1995, 30 dB(A) for boliger. Dokumentation herfor skal fremlægges, inden der meddeles byggetilladelse.

Med hensyn til støjbelastning i forhold til naboarealer gælder Miljøstyrelsens vej ledelse grænseværdier for boligområder med åben og lav bebyggelse.

Mandag -fredag kl. 07.00 - 18.00:	50 dB(A)
Lørdag kl. 7.00 - 14.00:	50 dB(A)
Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00:	45 dB(A)
Lørdag: kl. 14.00 -22.00:	45 dB(A)
Søn-og helligdage kl. 07.00 - 22.00	45 dB(A)
Alle dag kl. 22.00 -07.00:	40 dB(A)

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1

I det tilfælde at eksisterende beboelsesejendom nedrives, eller at eksisterende bebyggelse i tilfælde af brand erstattes af ny bebyggelse, må ny bebyggelse ikke tages i brug, før de udendørs anlæg er etableret i overensstemmelse med en for ejendommen godkendt have-og gårdplan, samt før der er anlagt parkeringspladser i etomfang som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

10.2

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet ikke tages i brug før der er foretaget tilslutning til den kollektive varmforsyning efter byrådets nærmere anvisning.

§ 11 Ophævelse af lokalplan

11.1.

Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 182 inden for området, som tilsvarende matrikel 380 Hillerød bygrunde og arealet inden for nærværende lokalplan nr. 271.

§ 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.

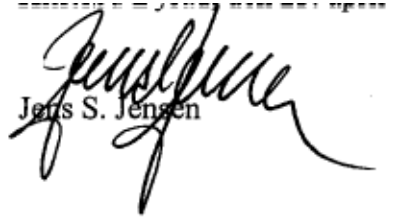
I henhold til § 47 i planlægningsloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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, j f. ovenfor.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

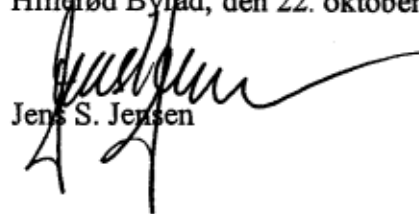
Hillerød Byråd den 23. april 1998.


Jens S. Jensen


/Søren Adersen

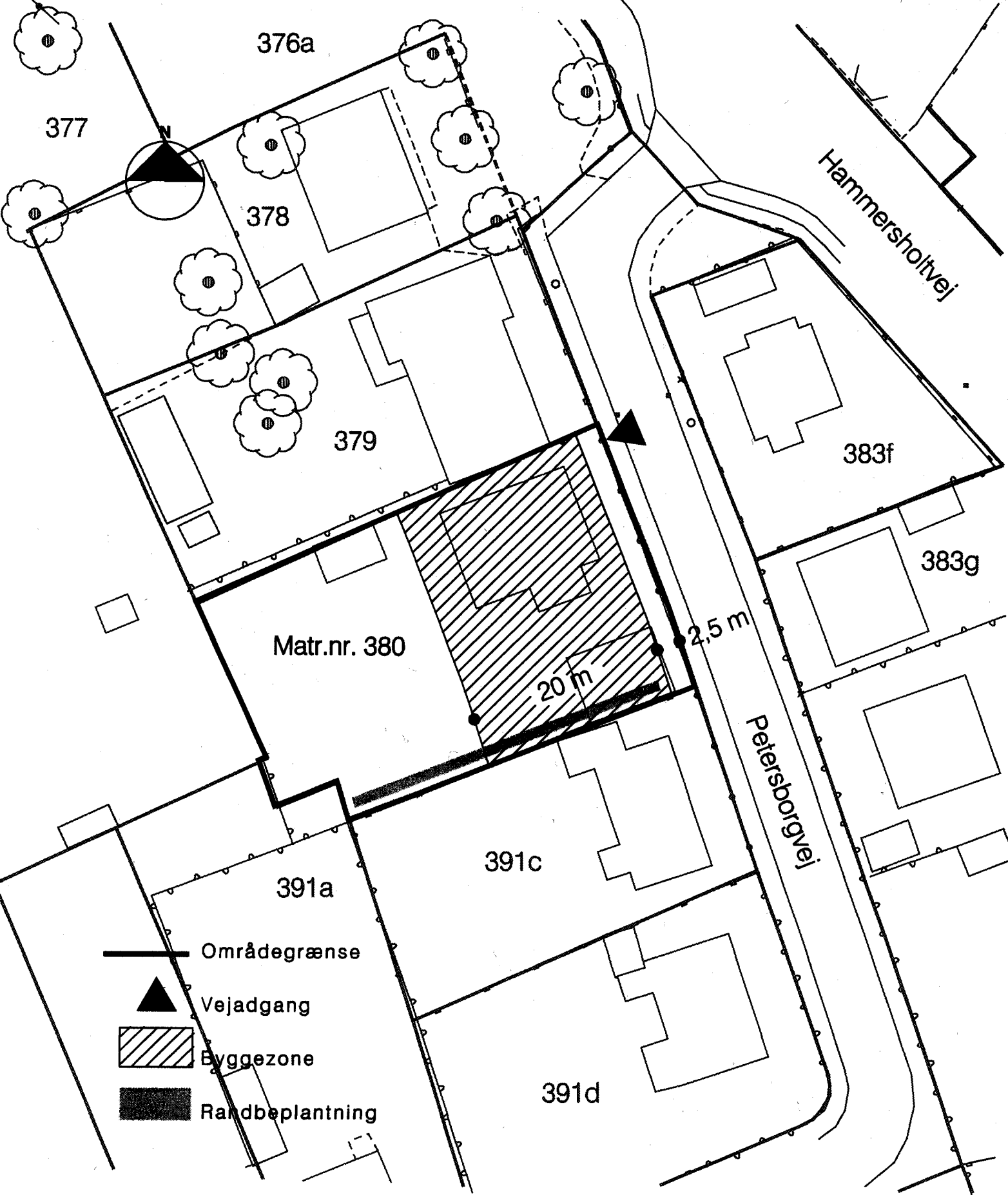
I henhold til § 27 i planlægningsloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød Byråd, den 22. oktober 1998


Jens S. Jensen


/Søren Adersen

Tinglyst den 17. november 1998



KORTBILAG A

MÅL: 1:500

LOKALPLAN NR. 271 FOR ET OMRÅDE VED
PETERSBORGVEJ

Vedtaget af Hillerød Byråd den 22. oktober 1998.

HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING