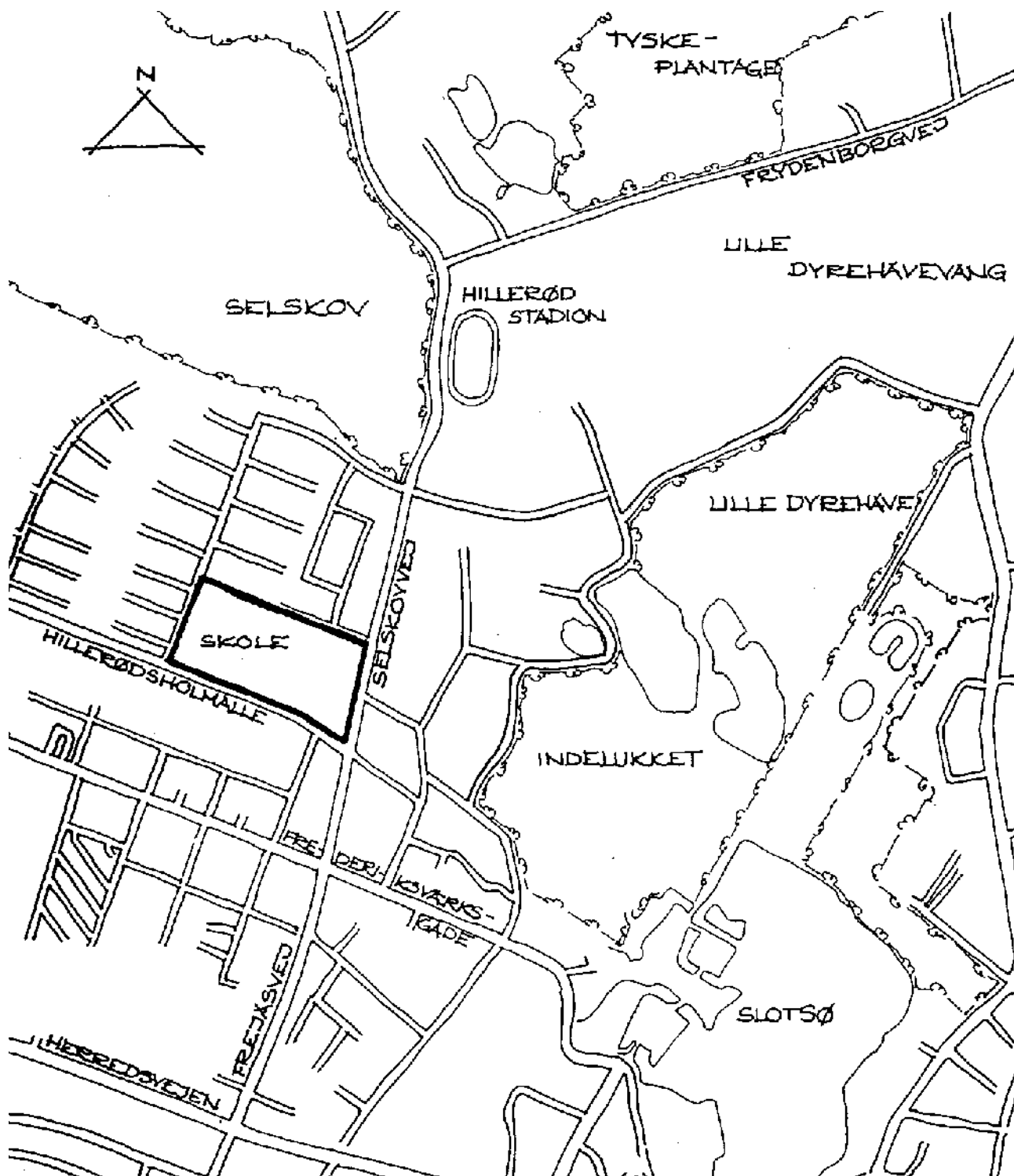


LOKALPLAN NR. 274

For området ved Hillerødsholmskolen



Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 274 for området ved Hillerødsholmskolen.

Hillerød Kommune ønsker, som led i den samlede skoleudbygningsplan, at skabe mulighed for udbygning af Hillerødsholmskolen til en mere moderne skole.

Status for området før planen

Lokalplanområdet rummer Hillerødsholmskolen, beliggende på 2 matrikler med et samlet grundareal på 57.233 m², en daginstitution samt 3 bebyggede parcelhusgrunde.

Lokalplanen er omsluttet af følgende veje og stier:

- Mod nord Selsvej og stien der forbinder Selsvej med Thurasvej,
- Mod øst Selskovvej,
- Mod syd Hillerødsholmsalle.
- Mod vest Thurasvej.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

I kommuneplanens hovedstruktur under afsnittet "kultur og fritid", er sikret mulighed for halbyggeri på Hillerødsholmskolen

Kommuneplan 1995 - 2007 fastlægger følgende bestemmelser for rammeområde 4.B.3 og 4.D.8:

Rammeområde 4.B.3 er udlagt til boligformål som åben lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 25% i højst 1½ etage. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområde 4.B.3.

Rammeområde 4.D.8 - Hillerødsholmskolen er udlagt til offentlig og privat service, uddannelse, kulturelle og sociale formål, fritidsaktiviteter og de til området naturligt tilhørende boliger. Den maksimale bebyggelsesprocenten er på 40% i højst 3 etager med en bygningshøjde på max. 10,5 m.

Lokalplan 274 er ikke i overensstemmelse med rammerne for rammeområde 4.D.8. vedrørende max. bygningshøjde, Hillerøds-holmskolen har i dag en bygning på 15 m og lokalplanen giver mulighed for nybygning af idrætshal, der skønnes at blive op til 15 m.

Lokalplanen tillader en max. bygningshøjde på 15 m. Lokalplan nr. 67 tillader max. 3 etager, lokalplanen redegør ikke for bygningshøjden.

For at opnå overensstemmelse med rammernes max. tilladte bygningshøjde, er det nødvendigt at supplere Kommuneplan 1995 - 2007 med et tillæg. Tillægget fastlægger en max. bygningshøjde op til 15 m for enkeltområde 4.D.8.

Udover kommuneplanens rammebestemmelser vil de i kommuneplanen fastlagte generelle bestemmelser være gældende.

Lokalplanlægningen

Lokalplan nr. 67 har hidtil reguleret områdets anvendelse og bebyggelse

Spildevandsplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplanen for Hillerød Kommune 1990-2001, hovedpland 10, delopland 37.

Varmeplanlægningen

Lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme fra Hillerød Kommunale Varmeværk.

Vand- og elforsyningen

Vandforsyningen varetages af Nyhuse Vandværk.

Elforsyningen varetages af Hillerød Elforsyning.

Grundvandsbeskyttelse

Området er beliggende inden for indvindingsoplandet for drikkevandsboring til Ullerød Vandværk.

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

Lokalplanens idemæssige indhold

Hillerød Byråd sikrer med lokalplanen det planmæssige grundlag for en om- og udbygning af Hillerødsholmskolen, så skolen kan udvikle sig, som en moderne skole med tidssvarende faciliteter herunder opførelse af en idrætshal.

Lokalplanen skal sikre at udvidelsen af skolen skal tilpasses den eksisterende bebyggelse, så der opnås såvel en funktionel sammenhæng som et godt arkitektonisk helhedsindtryk.

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

1.1

Lokalplanen har til formål,

- at give mulighed for en ombygning og udvidelse af de eksisterende skolebygninger og SFO - ordning.
- at give mulighed for bygning af ny idrætshal,
- at fastlægge adgangsforhold og parkeringsområder,
- at sikre en indpasning af de nævnte anlæg under hensyn til områdets karakter.

De 3 bebyggede parcelhusgrunde og daginstitutionen der ligger inden for lokalplanområdet, vil i det væsentlige bevare nugældende status.

Adgangsforholdene fra de omliggende boligkvarterer til Hillerødholmskolen og daginstitutionen sker ved delvis adskilte vej- og stisystemer.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanens afgrænses som vist på lokalplanens kortbilag og omfatter følgende matr.nr. 1 lf, 1 yt, 1 afg, 1 azh, 1 bez samt 1 beæ Hillerødsholm, Hillerød Jorder, samt de parceller, der efter den 1. april 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder som vist på kortbilaget.

Delområde 1 omfatter følgende matr.nr: 1 lf og 1 afg Hillerødsholm, Hillerød jorde.

Delområde 2 omfatter følgende matr.nr: 1 yt, 1 bez og 1 beæ Hillerødsholm, Hillerød jorder.

Delområde 3 omfatter matr.nr: 1 azh Hillerødsholm, Hillerød jorder.

2.2.

Lokalplanen fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Delområde 1, området må kun anvendes til offentlig og privat service, uddannelse, kulturelle og sociale formål, fritidsaktiviteter og de til området naturligt tilhørende boliger, skole og idrætsanlæg.

3.2.

Delområde 2, området må kun anvendes til boliger, fritliggende parcelhuse. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives erhverv, der almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

- at virksomheden ikke er til gene for omgivelserne,
- at virksomheden drives af den der bor på ejendommen,
- at virksomheden efter Byrådets skøn, skiltes og drives så området kan bevare karakteren af boligområde,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhverv.

3.3.

Delområde 3, området må kun anvendes til kollektivt anlæg og institutioner f.eks daginstitution.

§ 4 Udstykninger

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

4.2.

Uanset ovenstående, kan et areal udstykkes på mindre end 700m², til tekniske anlæg som transformere og lign. til forsyning af området.

§ 5 Vej- og stianlæg

5.1.

De eksisterende overkørsler indenfor delområde 1, fastholdes, som vist på kortbilaget. Dog kan de sekundære overkørsler, der i dag kun anvendes ved særlige lejligheder, nedlægges i forbindelse med udbygning af skolen.

5.2.

Der reserveres areal til følgende nye stier indenfor delområde 1: a-b-c-d i en anlægsbredde på max. 5 m, i princippet som vist på kortbilaget, en del af stiforløbet kan anlægges i eget trace.

5.3.

Som vist på kortbilaget bevares den eksisterende p-plads ved Hillerødsholmsalle med afsætningsplads, samt det eksisterende stisystem, der forbinder Hillerødsholmskolens hovedindgang med Hillerødsholmsalle og Selsvej.

5.4.

I tilknytning til eksisterende parkeringsplads reserveres areal til evt. udvidelse af p-pladser, arealet er vist på kortbilaget. Ved anlæggelse af p-pladser skal det sikres, at karakteren af grønt område bevares. Det henstilles at evt. parkering kun benyttes til parkering i spidsbelastning.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1.

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

Opmærksomheden henledes på, at der i delområde 1 er eksisterende anlæg af højspændingsledninger og transformerstationer.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

7.1.

Der pålægges de på kortbilaget viste byggelinier langs Selsvej, Selskovvej og en del af Hillerødsholmsalle.

7.2.

Inden for de på kortbilaget viste byggelinier må bebyggelse opføres i max. 2 etager.

I den på kortbilaget viste byggezone må der bygges idrætshal med en max. bygningshøjde på 15 m.

7.3.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40%.

Delområde 2 og 3

7.4.

Der pålægges den på kortbilaget viste byggelinie 5 m fra skel mod stien mellem Selsvej og Thursvej.

7.5.

Bebyggelse må max. opføres i 1½ etage.

7.6.

Stuegulvskoten fastsættes til 20 cm over grundens middelkote. Hvor der er særlige forhold, kan anden kote fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.7.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

8.1.

For ny bebyggelse i delområdet gælder, at ny bebyggelse i udformning og materialevalg skal tilpasses den eksisterende bebyggelse. Der skal samtidig opnås en god arkitektonisk virkning.

For hele lokalplanen

8.2.

Inden for lokalplanområdet må ikke anvendes bygningsmaterialer som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

8.3.

Inden for lokaplanområdet må der kun opsættes skilte efter godkendelse af Byrådet.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1.1.

I forbindelse med tilbygning skal der udarbejdes en plan, der redegør for de ubebyggede arealer med hensyn til adgangs- og parkeringsforhold, beplantning, opholdsarealer, befæstede arealer og belysning.

9.1.2.

Den nuværende beliggenhed af Hillerødsholmskolens idrætsarealer og boldbaneareal ønskes fastholdt, dog kan der i forbindelse med fremtidig byggeri af idrætshal ske en regulering af idrætsarealet syd for Selsvej.

9.1.3.

Skærmhegnet omkring boldbanearealet skal bevares i en højde af op til 4 m, af hensyn til trafiksikkerheden og nabogener.

9.1.4.

Den sydlige del af matr.nr. I afg bevares som offentlig grønt område, evt. etablering af p-plads som vist på kortbilaget.

9.1.5.

Rækken af alletræer langs Thursvej ind mod boldbanearealet bevares. Alletræerne skal vedligeholdes, således at allee'n fortsat giver en væsentlig fornemmelse af afskærmning til boldbanearealet.

9.1.6.

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

9.1.7.

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 ibrug, før de udendørs anlæg er etableret i overensstemmelse med den for ejendommen godkendte haveplan, især adgangsforhold og parkering.

§ 11 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

11.1.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Skovbyggelinie idet Skovbyggelinien på 300 m fra "Indelukket" er reduceret til 25 m i byplanvedtægt nr. 4's område.

11.2.

Opmærksomheden henledes på at der i lokalplanens sydøstlige hjørne, eksisterer en dækningsgrav, som anvendes til beskyttelsesrum.

§ 12 Ophævelse af byplanvedtægt og lokalplan

12.1.

Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 67 for området ved Hillerødsholmskolen vedtaget af Hillerød Byråd den 22. Juni 1977.

§ 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 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 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, j f. ovenfor.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

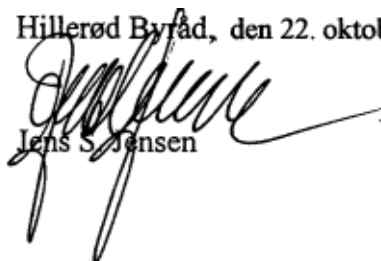
Hillerød Byråd, den 29. maj 1998


Jens S. Jensen


/Søren Adersen

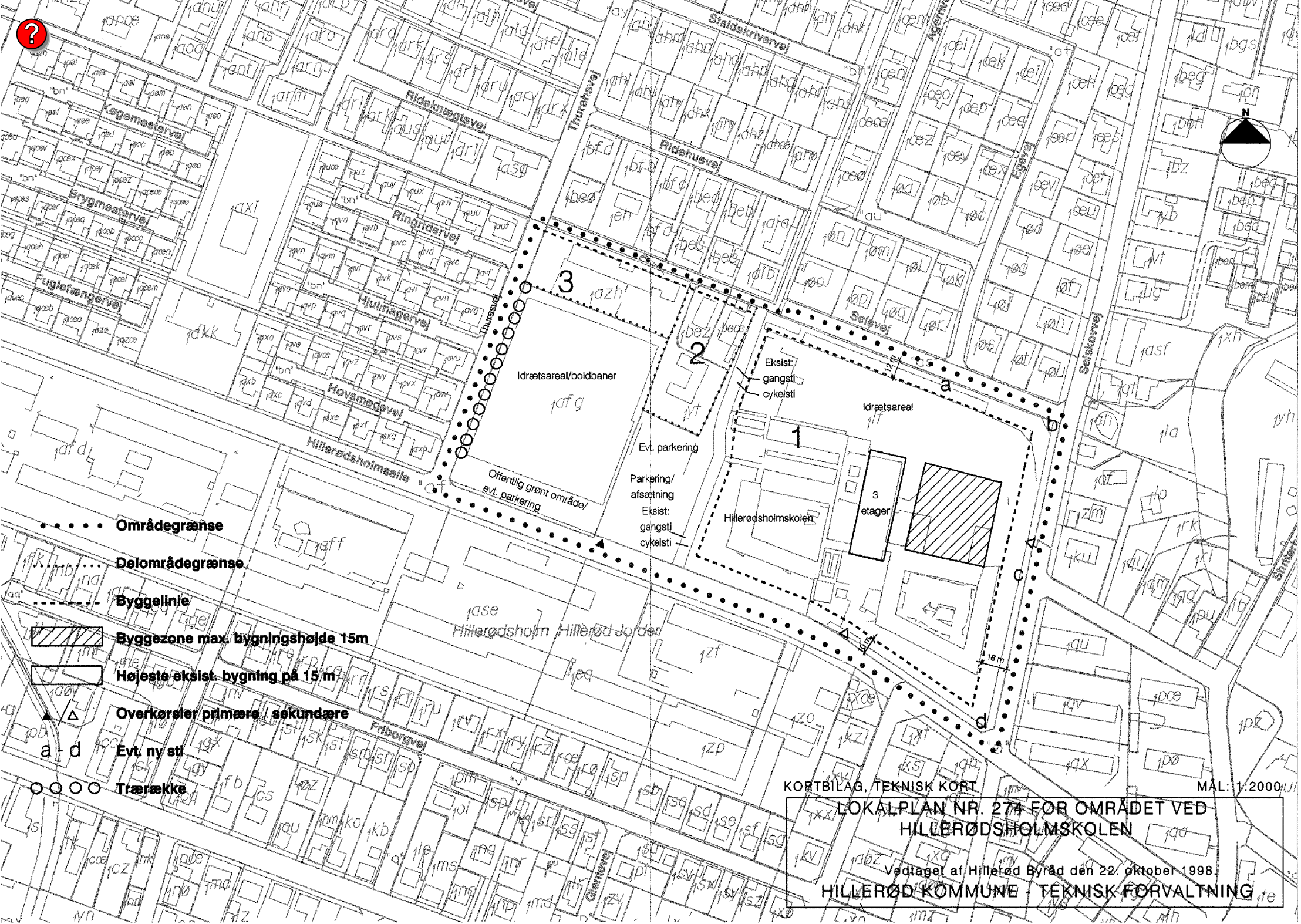
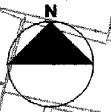
I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

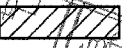
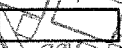
Hillerød Byråd, den 22. oktober 1998


Jens S. Jensen


/Søren Adersen

Tinglyst den 17. november 1998



- Områdegrænse
- Delområdegrænse
- - - Byggelinje
-  Byggezone max. bygningshøjde 15m
-  Højeste eksist. bygning på 15m
- ▲ ▲ Overkørsler primære / sekundære
- a - d Evt. nyt sti
- ○ ○ ○ Trærække

Idrætsareal/boldbaner

Ofentlig grønt område/
evt. parkering

Evt. parkering
Parkering/
afsætning
Eksist.
gangsti
cykelsti

Eksist.
gangsti
cykelsti

Idrætsareal

Hillerødsholmskolen

3
etager

Hillerødsholm Hillerød Jorder

16m

KORTBILAG, TEKNISK KORT

MÅL: 1:2000

LOKALPLAN NR. 274 FOR OMRADET VED
HILLERØDSHOLMSKOLEN

Vedtaget af Hillerød Byråd den 22. oktober 1998.

HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING