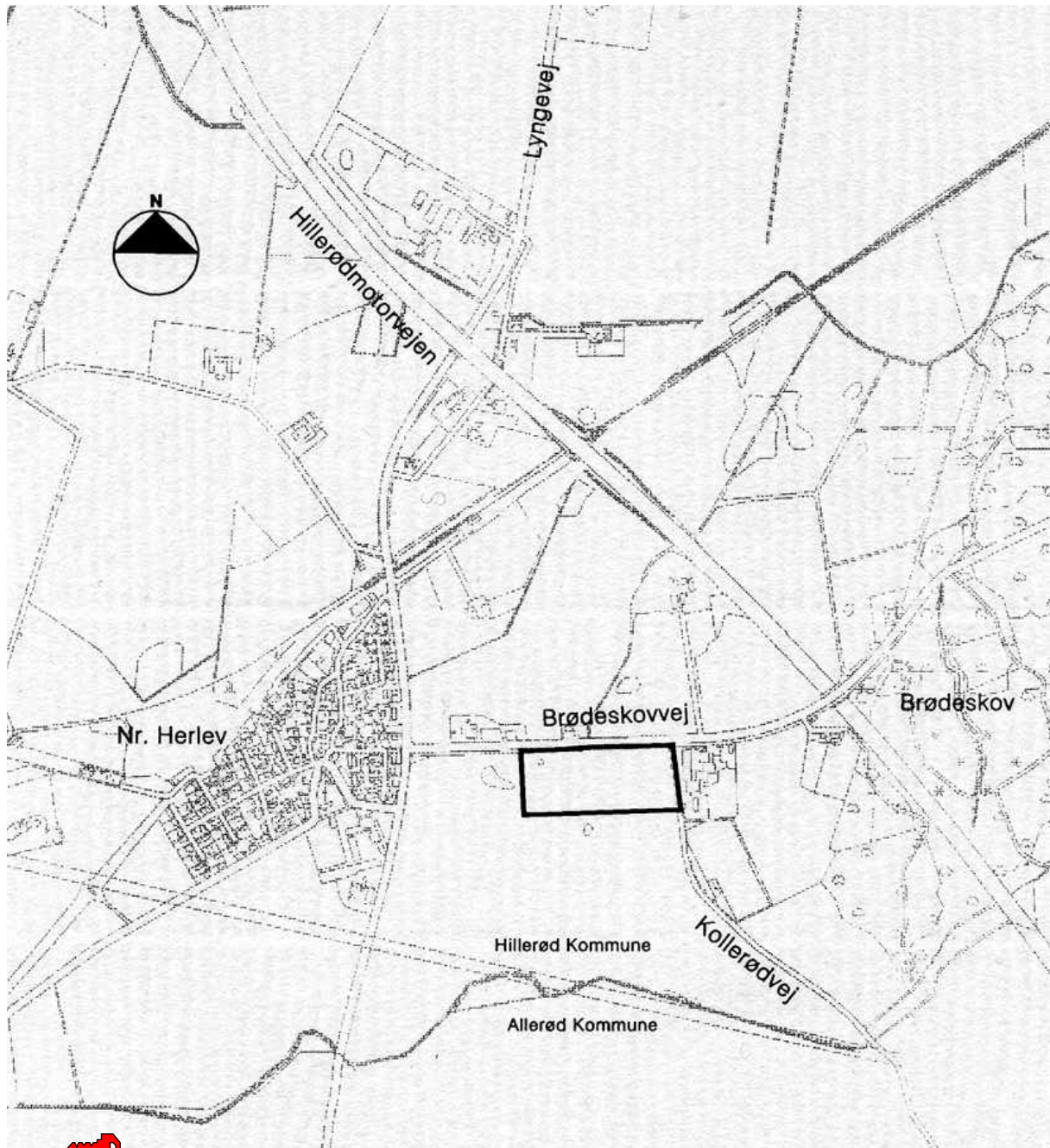


LOKALPLAN NR. 275

FOR ET BOLIGOMRÅDE VED BRØDESKOVVEJ/KOLLERØDVEJ



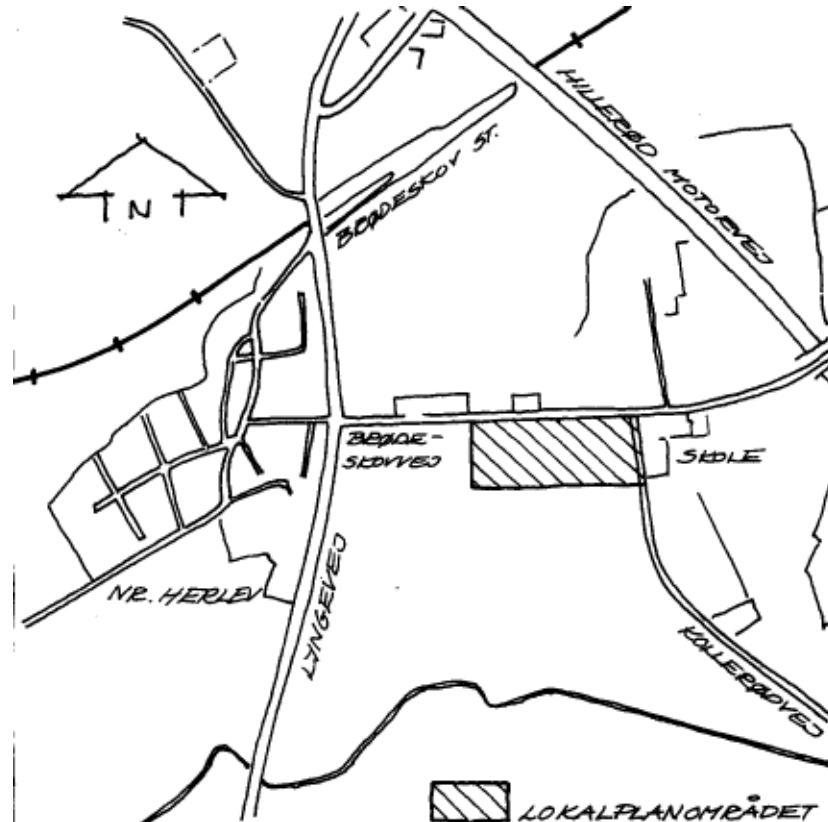
Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 275 for et boligområde ved Brødeskovvej/ Kollerødvej.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på illustrationen.



Området var i Kommuneplan 1989-2001 for Hillerød Kommune udlagt til byformål, og da ejeren af Herlevgård ønskede at udbygge området til boligformål, vedtog Byrådet lokalplan nr. 252. Efterfølgende er der udtrykt ønske om opførelse af træhuse, og da lokalplan nr. 252 ikke rummer denne mulighed, er der udarbejdet ny lokalplan. Nærværende lokalplan er for de fleste bestemmelser vedkommende identisk med lokalplan nr. 252. En væsentlig tilføjelse er, at der gives mulighed for opførelse af træhuse.

Status for området før planen

Området afgrænses mod nord af Brødeskovvej, mod øst af Kollerødvej og Nr. Herlev Skole og mod syd og vest af landbrugs-

jord. Arealet er en del af Herlevgårds jorder og har hidtil været anvendt til landbrug.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er indeholdt i kommuneplan 1995-2007 for Hillerød Kommune, enkeltområde 7.B.5, som fastsætter følgende rammer:

Området kan anvendes til boligformål - åben/lav og tæt/lav bebyggelse - med maksimale bebyggelsesprocenter på henholdsvis 25 og 30. Bebyggelse må maksimalt opføres i 1½ etage.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplan nr. 252

Området er omfattet af lokalplan nr. 252 for et boligområde ved Brødeskovvej. Ved denne lokalplans endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 252.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet omfatter landbrugspligtigt areal. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ophævelse af landbrugspligten.

Støjforhold

Retningslinierne for en vurdering af de støjmæssige forhold på landzonearealerne, der udlægges til støjfølsom anvendelse - boligformål - er Regionplan 1997, Retningslinier, opslag 4.6 om vejtrafik. Det fremgår af regionplanen, at arealer der udlægges til støjfølsom anvendelse ikke må belastes med et støjniveau over 55 dB (A) fra trafikstøj.

Da lokalplanområdet ligger langs Brødeskovvej, som har en trafikmængde på ca. 1000 køretøjer pr. døgn, har Hillerød kommune ladet foretage en trafikstøjberegning.

I følge denne beregning vil der være et støjniveau på over 55 dB(A) inden for lokalplanområdet i en afstand af ca. 25 m fra Brødeskovvej's vejmidte.

Da støjniveauet på bygninger og opholdsarealer ikke må overskride 55 dB(A), vil et areal i en afstand af ca. 25 m fra Brødeskovvej's vejmidte ikke kunne anvendes til bebyggelse eller opholdsarealer.

Det skal dokumenteres, at støjniveauet på 55 dB(A) er overholdt, hvor der anlægges opholdsarealer og opføres bygninger.

Spildevandsplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød Kommune og ligger i hovedopland nr. 50, delopland 3.

Spildevand ledes til Nr. Herlev renseanlæg. Vejvand ledes til Kollerød Å. Tagvand skal ledes til faskiner.

Varmeplanlægningen

Lokalplanområdet skal forsynes med naturgas.

Vand- og elforsyningen

Lokalplanområdet ligger i Hillerød Kommune Vandværks forsyningsområde.

Elforsyningen varetages af NESA.

Grundvandsbeskyttelse

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

Lokalplanens idemæssige indhold

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at der kan ske en boligudbygning samt opførelse af bebyggelse til socialt eller kulturelt formål.

Hensigten er, at der i området skal opføres boligbebyggelse, der indpasses i landskabet i forhold til dets placering i nærheden af Nr. Herlev By. Etområde med en bebyggelse opført omkring fællesarealer.

Det nye boligområde skal udbygges, således at området får sin egen identitet med huse opført i forskellige byggematerialer og med farvesætninger, der kan indpasses i forhold til landsbyen Nr. Herlev.

Brødeskovvej har en trafikmængde på ca. 1000 biler i døgnet, som medfører en støjpåvirkning på omgivelserne. Derfor er der, i en afstand af ca. 25 m fra vejmidte, et areal hvor der ikke kan opføres bebyggelse eller anlægges haver.

Inden der opføres bebyggelse, skal der udarbejdes en dispositionsplan for hele området. Planen skal indeholde det samlede områdes fremtidige vej- og stisystem samt udstykning, således at der kan ske udstykning i takt med de aktuelle behov, der er for boligudbygning og samtidig sikre, at det færdigudbyggede område fremtræder harmonisk.

I dispositionsplanen skal der tages hensyn til områdets frie beliggenhed i det åbne land, således at området får en grøn karakter. Planen udlægger et 10 m bredt beplantningsbælte langs vejene.

Der er udarbejdet et forslag til fremtidig udvikling, herunder den fremtidige vejstruktur i området. Forslaget er vedlagt lokalplanen som bilag B - illustrationsplan.

Lokalplanen

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30 juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for den fremtidige anvendelse af området til boligbebyggelse, en bebyggelsesform, der kan indpasses i forhold til det omkringliggende landskab og landsby. Området kan rumme social og/eller kulturel aktiviteter.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matr.nr.:

del af 8 a og del af 9 a Herlev by, samt de parceller, der efter den 15. maj 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det landzoneareal, der er omfattet af lokalplanen, til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Området må kun anvendes til boligformål samt eventuelle fælleshuse. Inden for området må der maks. opføres 100 boliger.

3.2.

Inden for området kan der opføres eller indrettes bebyggelse til sociale eller kulturelle formål. Der må maksimalt indrettes 800 m² etageareal til disse formål.

3.3.

Udbygningen af området skal ske efter en af Byrådet godkendt dispositionsplan, jf. § 7.1.

Udbygningen kan ske i etaper, dog højst 4 etaper, og afgrænsningen af etaperne skal godkendes af Byrådet.

3.4.

Inden for området kan der etableres tekniske anlæg så som transformerstationer og lignende.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Området kan udstykkes i henhold til en af Byrådet godkendt udstykningsplan, jf. § 7.1.

4.2.

I området kan der tillades udstykning med grundstørrelser på minimum 400 m².

Fælles arealer (friarealer, vej- og parkeringsarealer) skal tilskødes ejerne inden for den enkelte etape eller grundejerforeningen.

4.3.

Der kan ske skelregulering i forbindelse med udstykning.

4.4.

Der kan ske udstykning til brug for de i § 3.4 nævnte tekniske anlæg. Sådanne grunde kan udstykkes med en grundstørrelse under 700 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje og stier

5.1.1.

Der skal i forbindelse med Byrådets godkendelse af en samlet dispositionsplan, jf. § 7.1, udlægges arealer til et internt vej- og stisystem, hvortil de enkelte boligenheder skal tilsluttes.

5.1.2.

Bredde og udformning af veje og stier inden for området skal fastlægges og godkendes af Byrådet.

5.1.3.

Ved udlæg og anlæg skal vejadgang til området sikres de fornødne hjørneafskæringer og oversigtsarealer.

Overkørsler

5.2.

Der kan højst etableres een vejadgang fra Kollerødvej og een fra Brødeskovvej til lokalplanområdet.

Parkering

5.3.1.

Der skal udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

5.3.2.

Udlæg af parkeringspladser til sociale og/eller kulturelle formål fastsættes af Byrådet.

5.3.3.

Udlagte parkeringspladser skal anlægges på det tidspunkt og i det omfang, Byrådet kræver det.

§ 6 Ledningsanlæg

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

Opmærksomheden henledes på eksisterende ledningsanlæg indenfor lokalplanområdet samt deklarationer om disse. Ved om- og nybyggeri skal ledningerne sikres og eventuelt omlægges i det omfang, Byrådet kræver det.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1.

Inden der kan udstedes byggetilladelse til byggeri inden for en etape, skal der foreligge en af Byrådet godkendt dispositionsplan for det samlede område.

Dispositionsplanen skal indeholde redegørelse for udstykning, internt sti- og vejsystem, terrænregulering, retningslinier for de enkelte bygningers proportioner, materiale- og farvevalg samt redegørelse for de ubebyggede arealer og en eventuel etapeopdeling.

Ved en etapeopdeling skal den samlede bebyggelsesprocent for hver enkel etape fastsættes, således at den samlede bebyggelsesprocent for området som helhed ikke overstiger den i § 7.3. angivne.

7.2.

Inden for lokalplanområdet skal det sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer og på bygningernes facader ikke overstiger grænseværdien på 55 dB(A).

7.3

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30.

7.4

Ingen form for bebyggelse må opføres nærmere end 2,5 m fra beplantningsbæltets afgrænsning.

7.5.

Der må kun opføres bebyggelse i overensstemmelse med en godkendt dispositionsplan, jf. § 7.1.

7.6.

Bebyggelse må maksimalt opføres i 1½ etage.

7.7.

Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod vej end 2 m, og en sådan placering må finde sted uanset højdegrænseplanet i forhold til modstående vejside.

7.8.

Tage skal udføres således, at tagfladens hældning i forhold til vandret plan danner en vinkel, som er minimum 40° og maksi-

mum 50°.

Småhuse, carporte, tilbygninger og lignende kan opføres med mindre taghældning.

7.9.

Stuegulvskoten for de enkelte bygninger fastsættes af bygningsmyndigheden.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1.

Bebyggelsens tag- og facadeudformning skal godkendes af Byrådet.

8.2.

Ydervægge skal opføres enten i murværk, der fremstår som skuret teglstensvæg eller som pudset mur, eller med træfacade. Væggene skal farvelægges i nuancer, der er godkendt af Byrådet.

8.3.

Carporte og udhuse eller lignende må opføres i tømmerkonstruktion med bræddebeklædning.

8.4.

Farvesætningen af bebyggelsens vinduer, døre, gavlbeklædninger og lignende skal godkendes af Byrådet.

8.5.

Tage må kun beklædes med enten røde teglsten, skifer i grå eller sort indfarvning eller sort tagpap.

8.6.

Der kan anvendes andre materialer til bygningsdele end de i § 8.2 nævnte samt andre materialer end de i § 8.5 nævnte, hvis der efter Byrådets skøn herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

8.7.

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

Reklamering må ikke finde sted.

8.8.

Der må ikke opsættes udvendige antenner.

Det skal dog være tilladt at opstille en fællesantenne med en placering efter Byrådets nærmere godkendelse. Antennemasten må ikke gøres højere end nødvendigt for modtagelse af tilstrækkeligt signal (defineres af P&T).

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1.

Der skal redegøres for de ubebyggede fællesarealer med hensyn til tilkørsel med brandkøretøjer, adgangsforhold til de enkelte boliger, fælles opholds- og legearealer, befæstelser, belysning og beplantning i en af Byrådet godkendt dispositionsplan, jf. § 7.1.

9.2.

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

9.3.

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

Til enheder (boliger, fælleslokaler/institutioner) i bygningernes stuetage skal adgang fra det fri være niveaufri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes med ramper i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

9.4.

Der udlægges areal til beplantningsbælter i en bredde af 10 m langs Brødskovvej og Kollerødvej, som vist på kortbilag A.

Beplantningsbælternes sammensætning af træer og buske skal godkendes af bygningsmyndigheden.

Beplantningsbælterne kan gennemskæres, hvor der etableres vejadgang til lokalplanområdet.

9.5.

I naboskel kan etableres stakit i en højde af maksimalt 1 m. Øvrig hegning i skel må kun etableres som levende hegn. Det kan tillades, at der opsættes trådhegn i forbindelse med levende hegn.

9.6.

Parkeringsarealer, pladser til affaldscontainere eller lignende skal visuelt afskærmes i forhold til omgivelserne med beplantning.

9.7.

Kun parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m må anvendes til vejbelysning på interne veje og til oplysning af parkeringspladser.

Udendørs belysning skal afskærmes, så den ikke er til gene for omgivelserne eller giver unødigt udkast af lys i det åbne landskab.

9.8.

Terrænregulering må ikke finde sted uden Byrådets godkendelse. Der skal udarbejdes en terrænreguleringsplan for området som helhed, jf. § 7.1. eller for en udbygningsetape, jf. § 3.3.

§ 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 for området godkendte plan, jf. § 9.1, samt før de udlagte parkeringspladser er anlagt i et omfang som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

10.2.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er dokumenteret, at de i § 7.2. angivne støjniveauer er overholdt.

10.3.

Det interne vej- og stianlæg skal være anlagt i det omfang, der er stillet krav herom i forbindelse med tilladelse til byggeri i området.

§ 11 Grundejerforening

11.1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanområdet, senest når der er opført 20 boliger.

11.2.

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

11.3.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i området eventuelle fællesarealer og fællesanlæg.

§ 12 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er givet tilladelse hertil fra Jordbrugskommissionen i Frederiksborg Amt til ophævelse af landbrugspligten.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 252 et boligområde ved Brødeskovvej, vedtaget af Hillerød Byråd den 19. juni 1997, tinglyst den 2. juni 1997.

§ 14 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, jfr. ovenfor.

Lokalplanen indeholder i § 2.2 bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lovbekendtgørelse nr. 151 af 23. februar 1998 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom.

Vedtagelsespåtegning

Vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød Byråd, den 20. maj 1998



Jens S. Jensen



/ Søren Adsersen

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

Hillerød Byråd., den 17. september 1998

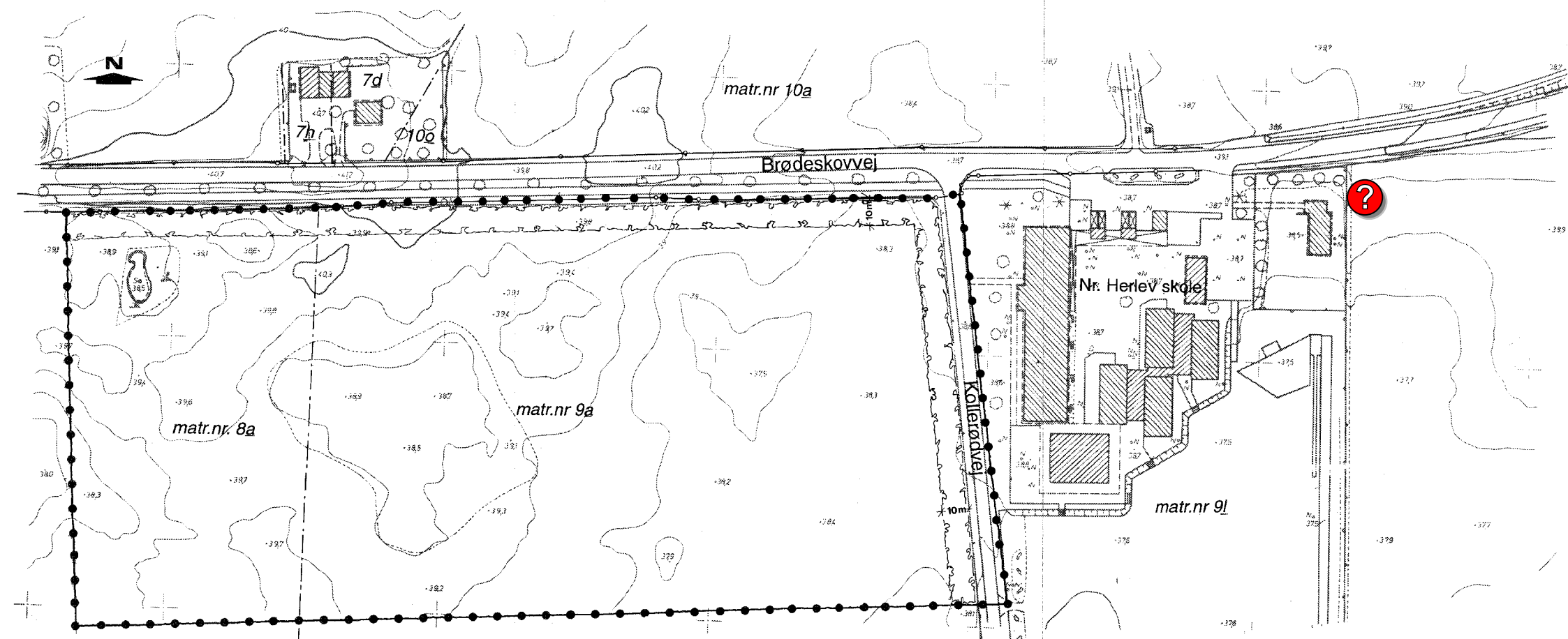


Jens S. Jensen



/ Søren Adsersen

Tinglyst den 6. november 1998

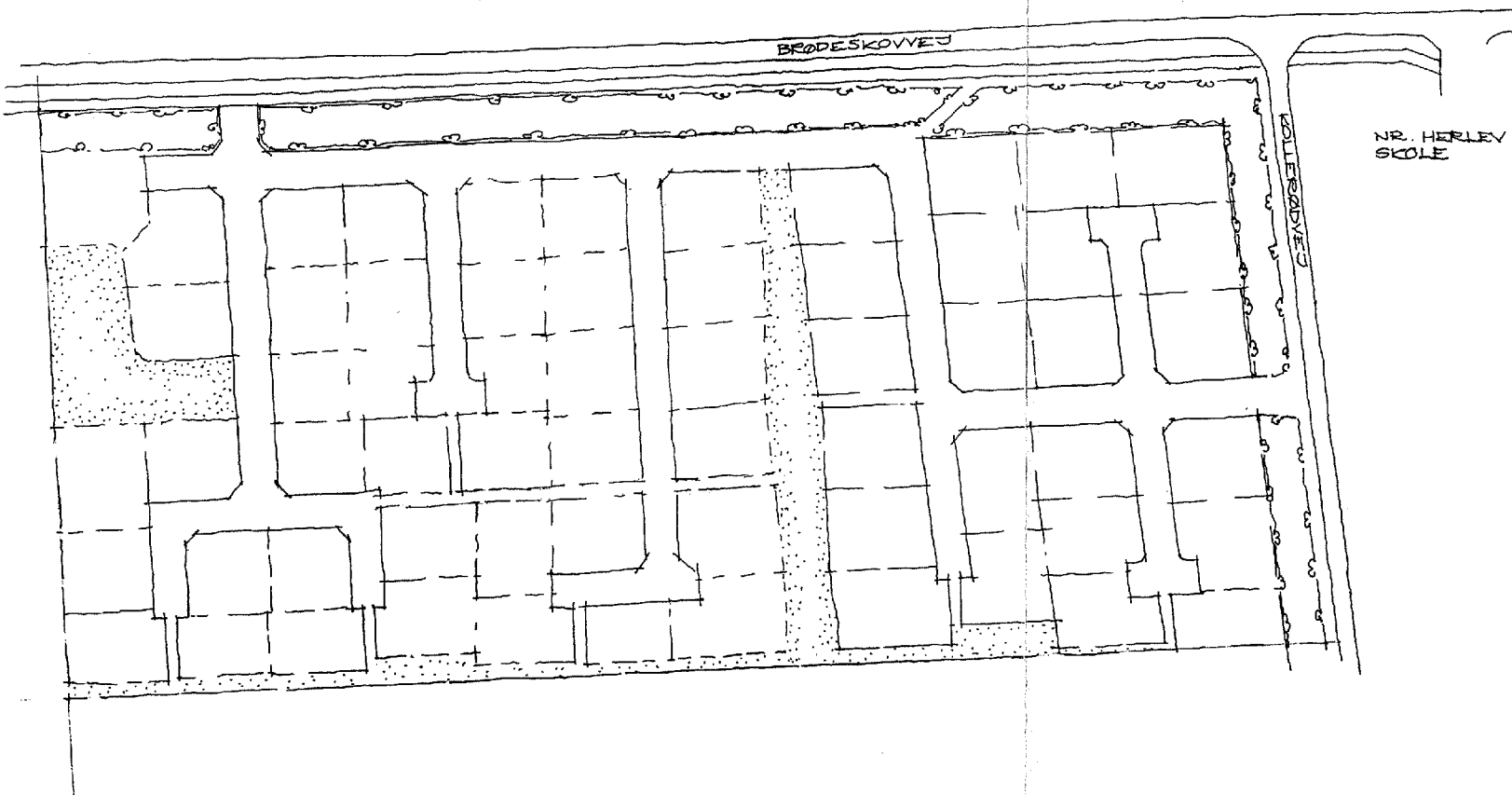
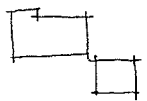
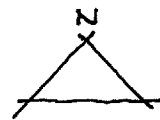


- ● ● ● Områdegrænse
- Eksist. skel
- Nye skel
- Beplantningsbælte

KORTBILAG A, TEKNISK KORT

MÅL: 1:1000

LOKALPLAN NR. 275 FOR ET BOLIGOM-
 RÅDE VED BRØDESKOVVEJ/KOLLERØDVEJ
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 17. september 1998
 HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING



KORTBILAG B, ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN NR. 275 FOR ET BOLIGOM-
RÅDE VED BRØDESKOVVEJ/KOLLERØDVEJ

Vedttaget af Hillerød Byråd den 17. september 1998

HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING