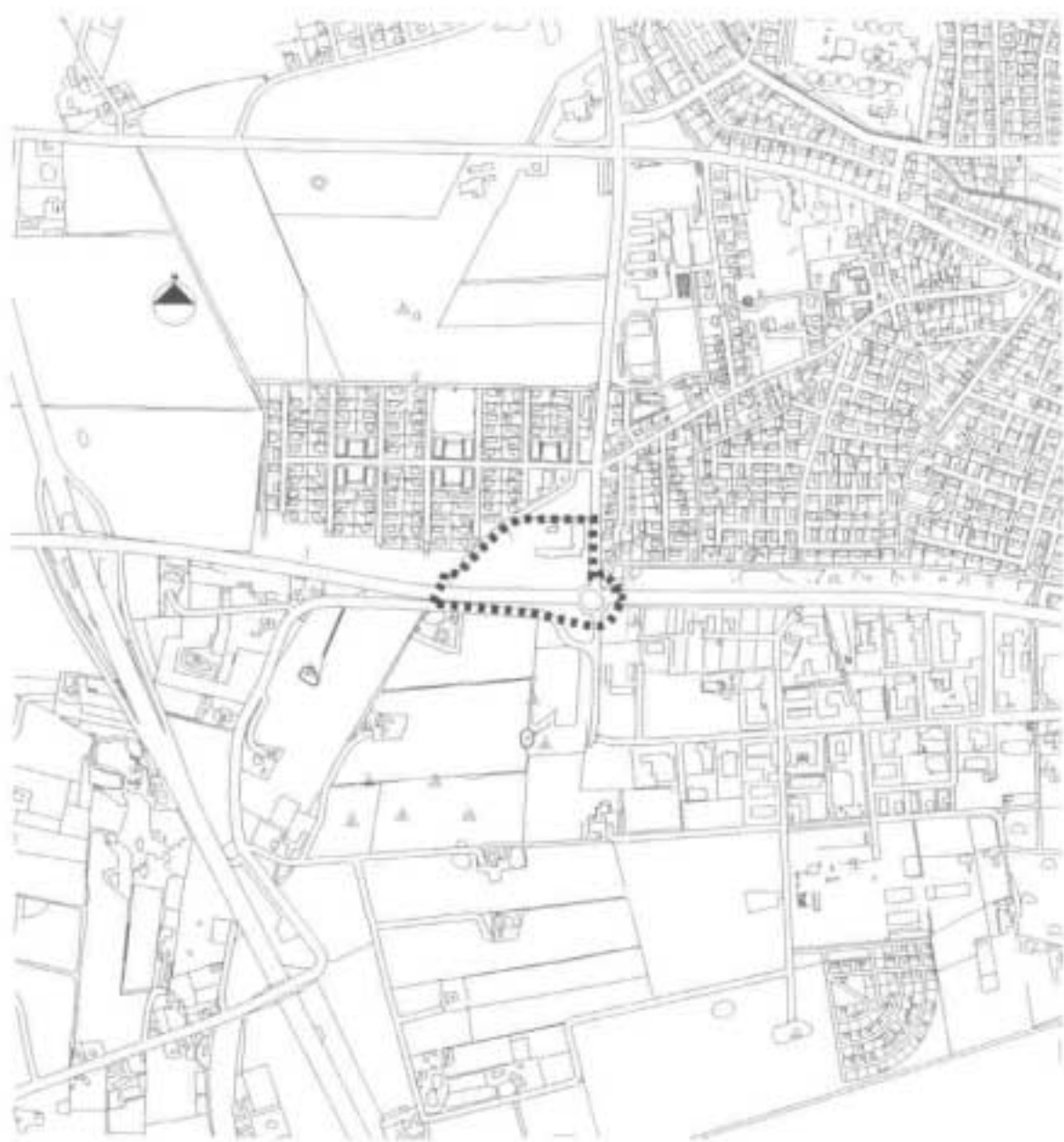


Lokalplan nr. 280

for et erhvervsområde ved Harløsevej



Hillerød Kommune

Indholdsfortegnelse

Grundlaget for lokalplanen

Status for området før planen	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	2
Lokalplanens idemæssige indhold	7

Lokalplanen

§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Udstykninger	10
§ 5 Vej- & parkeringsforhold	11
§ 6 Ledningsanlæg	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 9 Ubebyggede arealer	14
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
§ 11 Grundejerforening	16
§ 12 Ophævelse af bypl. vedt. og lokalplan .	17
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	17
Vedtagelsespåtegning	18

Redaktionelle bemærkninger:

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune,
Byplan & Miljø, august 1999.

Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 280 for et erhvervsområde ved Harløsevej i Hillerød.

Status for området før planen

Lokalplanområdet ligger ved krydset mellem Herredsvejen og Harløsevej.

Mod nord-vest afgrænses lokalplanområdet af den "gamle" Harløsevej mod boligområdet ved Ålholmparken. Det grønne område ved Harløsevej/ Ålholmparken danner den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet.

Lokalplanens delområde 1, der omfatter erhvervsområdet, afgrænses i øvrigt af Harløsevej mod øst og mod syd af Herredsvejen.

En del af Herredsvejen, syd for delområde 1, en del af Harløsevej, syd for Herredsvejen samt krydset mellem Herredsvejen, Ege Spurs Allé og Harløsevej (rundkørsel) udgør lokalplanens delområde 2.

Lokalplanens delområde 1 har igennem en lang årrække været anvendt af Frederiksborg Betonvarefabrik.

Delområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 53 for Ålholmparken. Byplanvedtægten udlægger arealet til boligformål efter de samme principper, som den øvrige del af boligområdet Ålholmparken.

Efter overvejelser om ophør af betonproduktionen og arealets efterfølgende anvendelse, blev det i Kommuneplan 1989 - 2001 udskilt, som enkeltområde til offentlige formål, offentlig og privat service, motionscenter og idræt.

Disse overvejelser var ikke afsluttet ved vedtagelsen af Kommuneplan 1995 - 2007. Rammebestemmelserne er derfor overført uændret fra den tidligere kommuneplan.

Anlægget af en rundkørsel og omlægning af Harløsevej er fastlagt med lokalplan nr. 244 for et erhvervsområde syd for Herredsvejen.

Etablering af vejadgang fra rundkørslen til denne lokalplans

delområde 1, indebærer ændringer i vej- / rundkørselsprojektet, der derfor er medtaget i lokalplan nr. 280, der på dette punkt erstatter lokalplan nr. 244.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Kommuneplan 1995 - 2007, rammer for lokalplanlægning - delområde 5.D.2 - udlægger området til offentlige formål / offentlig og privat service. Området kan anvendes til privat service, motionscenter og idræt.

Rammerne fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent for området til 40, med en bebyggelse på højst 1 etage og en maksimal bygningshøjde på 10,5 m.

Forslaget til lokalplan nr. 280 er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, idet lokalplanen udlægger området til erhvervsformål, laboratorier, engros-handel, restaurant og lignende svarende til virksomhedsklasse 1 - 2, samt til servicestation svarende til virksomhedsklasse 3.

I forbindelse med etablering af servicestation, vaskehal m.v. henledes opmærksomheden på Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse om miljøkrav i forbindelse med etablering og drift af autoværksteder m.v.

Lokalplanforslaget foreslår en maksimal bebyggelsesprocent på 25, en bygningshøjde på maksimalt 8,5 m og etageantallet foreslås fastlagt til højst 2 etager.

Det er således en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at der forud vedtages et tillæg til Kommuneplan 1995 - 2007, der tilvejebringer overensstemmelse mellem rammebestemmelserne og lokalplanens bestemmelser.

Spildevandsplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan for Hillerød Kommune og er beliggende i hovedpland 10, delopland 51.

Varmeplanlægningen

Lokalplanområdet er i henhold til varmeplanen for Hillerød Kommune forsynet med fjernvarme fra Hillerød Kommunale Varmeforsyning.

Vand- og elforsyningen

I henhold til vandforsyningsplanen for Hillerød Kommune forsynes området fra Ullerød Vandværk (privat vandværk).

Landbrugspligt

Lokalplanens delområde 2 omfatter landbrugspligtige arealer. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ophævelse af landbrugspligten iht. Landbrugsministeriets cirkulære nr. 115 af 11. juli 1995, § 9 stk. 2 - 5.

Miljøforhold

Kommuneplanen angiver, i de generelle rammer for lokalplanlægningen, retningslinier for opdeling af erhvervsområder.

Med udgangspunkt i den klassificering af erhvervsvirksomheder, der fremgår af Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning" 1991, skal der for alle enkeltområder, hvor anvendelsen fastlægges til erhvervsformål angives hvilke af de følgende virksomhedsklasser, der kan etableres.

Af Kommuneplan 1995 - 2007, Generelle rammer, klassificering af erhvervsområder fremgår:

Klasse 1

Virksomheder og anlæg, som ikke ved støv, røg eller lugt er genevoldende for omgivelserne og som kan lokaliseres i umiddelbar tilknytning til boliger.

Virksomhederne har ikke behov for oplagsplads, men for store parkeringsanlæg og god trafikbetjening på grund af mange ansatte og mange kundebesøg.

Eksempler på virksomheder i klasse 1 kan være administration, edb-virksomhed, liberale erhverv, forretninger og små værksteder med butik.

Klasse 2

Virksomheder, som ved støv, røg eller lugt giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser og som kan lokaliseres i umiddelbar tilknytning til boligområder.

Virksomhederne er håndværksprægede og har typisk højst 5-6 ansatte. I tilknytning til virksomhederne er det muligt at etablere en bolig pr. ejendom. Området kan fungere som bufferzone til et egentligt erhvervsområde.

Eksempler på virksomheder i klasse 2 kan være laboratorier og mindre håndværksvirksomheder.

Klasse 3

Virksomheder, som fra udendørs aktiviteter, herunder transport, giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Der kan være tale om virksomheder med krav til stor lagerkapacitet og god trafikal placering.

Dette kan gøre disse virksomheder velegnede til placering ved større indfaldsveje. Virksomhederne i denne klasse vil ofte være forenelig med forureningsfølsomme naboer.

Eksempler på virksomheder i klasse 3 kan være håndværksprægede virksomheder, som f.eks. værksteder og trykkerier samt byggemarkeder, møbel- og tæppeforretninger og bilforhandlere.

Klasse 4

Virksomheder i denne klasse kan karakteriseres, som de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder, der i et vist omfang forurener i form af støv, røg, lugt eller støj. Som hovedregel bør de placeres i egentlige erhvervsområder. Denne klasse rummer blandt andet visse levnedsmiddelfabrikker og mindre overfladebehandlende virksomheder.

Eksempler på virksomheder inden for klasse 4 kan være vaskerier, autolakerere og mindre maskinfabrikker.

Klasse 5

Produktionsvirksomheder / fabrikker, der belaster omgivelserne i væsentligt omfang i form af støv, støj, lugt og spildevand.

Eksempler på virksomheder inden for klasse 5 kan være galvaniseringsvirksomheder, maskinfabrikker, møllerier og plastvarefabrikker.

Klasse 6

Virksomheder, der kan belaste omgivelserne i betydelig grad. Placeringen bør finde sted i større industriområder, så der opnås tilstrækkelig afstand til områder med forureningsfølsom anvendelse. Eventuelt vil placering også kunne finde sted i industriområder forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Eksempler på virksomheder inden for klasse 6 kan være asfaltfabrikker, korn- og foderstofkompanier, større maskin- og betonfabrikker, samt autoophuggere og skrothandlere.

Klasse 7

Anlæg og virksomheder, som kan give anledning til en omfattende belastning af omgivelserne. Placering bør finde sted på arealer forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller eventuelt i midten af større industriområder, hvor der er den fornødne afstand til områder med forureningsfølsom anvendelse.

Eksempler på virksomheder inden for klasse 7 kan være større medicinalvirksomheder eller kraftværker.

Ved erhvervsområdernes udbygning skal de anbefalede minimumsafstande til planlagt eller eksisterende forureningsfølsom arealanvendelse respekteres.

Den anbefalede mindsteafstand mellem virksomheden eller anlægget og f.eks. boligen skønsmæssigt fastsat til, 0 meter for klasse 1, 20 meter for klasse 2 og 50 meter for klasse 3.

Hvis afstandene tillades kortere, skal det ske ud fra en vurdering af de faktiske miljøforhold i hvert enkelt tilfælde. I vurderingen skal det være godtgjort, at der ikke er uacceptable gener forbundet med at tillade kortere afstande.

Under forudsætning af ovenstående kan Byrådet efter konkret vurdering tillade, at en virksomhed, der udfører funktioner af en højere miljøklasse, kan placeres i et område udlagt til virksomheder af lavere miljøklasse.

Vedligeholdelse af ubebyggede arealer og lignende bør af hensyn til grundvandet m.v. ske uden anvendelse af pesticider.

Inden for lokalplanens delområde 1 er der konstateret olieforurening af jordbunden.

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart op til boligområder, miljøfølsom arealanvendelse.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser giver mulighed for etablering af erhvervsvirksomheder, der forventes at give anledning til en del trafik, bilkørsel, til og fra lokalplanområdet.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den af lokalplanens omfattede rundkørsel i krydset mellem Herredsvejen og Harløsevej.

Årsdøgntrafikken var i 1998 på ca. 11.200 biler på Herredsvejen og ca. 6.400 på Harløsevej / Tulstrupvej. Det forventes at en stor del af de biler, der benytter faciliteterne, tankstation og fast-food restaurant inden for lokalplanområdet, vil være biler,

der i forvejen benytter de omgivende veje Harløsevej og Herredsvejen. De øvrige virksomheder inden for lokalplanområdet forventes ikke at give anledning til trafik af betydning. Totalt set forventes der ikke en væsentlig forøgelse af trafikken på Herredsvejen og Harløsevej, som følge af en realisering af lokalplanens muligheder.

På baggrund af erfaringer fra anlæg, der svarer til de anlæg lokalplanen giver mulighed for, har Hillerød Kommune foretaget en beregning af den forventede støjbelastning fra erhvervsområdet i forhold til de omliggende boligområder.

Beregningerne tager hensyn til såvel faste (installationer på virksomhederne) som mobile (trafik) støjkluder inden for erhvervsområdet.

Det er en forudsætning at erhvervsområdets virksomheder projekteres, så støjen er mindre end Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser minus 5 dB i naboområderne.

Ved beregningen af støjbelastningen fra mobile støjkluder, kørsel til og fra virksomhederne samt parkering, er der taget udgangspunkt i en trafik svarende til 255 bilbesøg pr. døgn på servicestationen, 550 bilbesøg pr. døgn til restaurant, heraf 55 % i de 8 travleste timer mellem kl. 07 og 18, til øvrige virksomheder en trafik svarende til 30 varebiler og 30 personbiler mellem kl. 07 og 18.

Tankstationen indrettes ikke med henblik på betjening af lastbiler.

Beregningerne er udført under anvendelse af den nordiske beregningsmodel for industristøj, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1993 "Beregning af ekstern støj fra virksomheder".

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 angives de vejledende støjgrænser for åben lav boligbebyggelse til 45/40/35 dB for henholdsvis dag-, aften- og natperioden.

Det fremgår af beregningerne, at det vil være nødvendigt med en støjskærm langs Harløsevej for at sikre, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ikke overskrides i boligområdet ved Bøgevej. En 2,5 m høj skærm vil give en tilstrækkelig dæmpning. Støjskærmningen skal derfor udføres med en højde på mindst 2,5 m. Støjskærmen udføres med lydabsorberende overflade mod vejen af hensyn til refleksioner fra trafikken på Harløsevej. Skærmen skal i øvrigt placeres midt i beplantningsbæltet langs Harløsevej.

Beregningerne viser, at støjbelastningen ved den nærmeste bolig i Ålholmparken selv uden støjvold ikke forventes at overskride Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Lokalplanen bestemmer dog, at skal der etableres en mindst 2,5 m høj beplantet jordvold i beplantningsbæltet mod vest, langs Gl. Harløsevej, og mod friarealet nord for lokalplanområdet, med henblik på at reducere støjniveauet yderligere samt reducere generne fra bl.a. lys på kørende biler i den mørke tid. Jordvolden forbindes med den eksisterende støjvold langs Herredsvejen.

Foretages beregningerne med udgangspunkt i en fordoblet trafik til / fra servicestationen (510 biler pr. døgn) vil Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser stadig være overholdt, efter etableringen af de beskrevne foranstaltninger

Miljø- & Energiministeriets Bekendtgørelse om miljøkrav i forbindelse med etablering og drift af autoværksteder m.v. der bl.a. omfatter vaskeanlæg skal tillige overholdes ved etablering og drift af tankstationens vaskeanlæg.

Lokalplanens idemæssige indhold

Efter ophøret af produktionen af betonvarer på hjørnet af Herredsvejen og Harløsevej, er det Byrådets intention med nærværende lokalplan, at hæve områdets standard, arkitektonisk og ved udformning af friarealer, således at der ved den vestlige indfaldsvej til Hillerød, på passende vis bydes velkommen til byen.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål, laboratorier og lignende virksomheder samt til servicevirksomhed, engroshandel, restaurationsformål, virksomhedsklasse 1 - 2 samt til servicestation, virksomhedsklasse 3 jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning, 1991.

Det er hensigten med lokalplanen at skabe et område, der i kraft af bebyggelsens arkitektur og samspillet med beplantningen, afskærmningen mod boligområderne og anden behandling af de ubebyggede arealer udgør et smukt hele.

Lokalplanen stiller derfor krav om udarbejdelse af en samlet plan for områdets bebyggelse, dens omfang og placering, beplantning, afskærmende foranstaltninger, belægnings med videre, der bidrager til områdets karakter og helhedsindtryk.

Placeringen af byggezoner og beplantningsbælter inden for delområde 1 tilsigter en afskærmende virkning, ud over den egentlige støjafskærmning, i forhold til boligområdet Ålholmparken.

Lokalplanen forudsætter at der etableres en forlængelse af støjvolden langs Herredsvejen, så denne forbindes med den støjafskærmende jordvold, der skal etableres inden for delområde 1.

I krydset mellem Herredsvejen, Ege Spurs Allé og Harløsevej kan der ifølge lokalplanen etableres en rundkørsel, der tillige tjener som vejadgang til lokalplanens delområde 1. Vejanlægget skal med sin udformning beplantning med videre bidrage til det gode helhedsindtryk af det samlede lokalplanområde.

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 skabe det planmæssige grundlag for lokalplanområdets anvendelse til erhvervsformål samt at fastlægge bestemmelser for lokalplanområdets anvendelse og udnyttelse, herunder at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering inden for lokalplanområdet.

Det er herudover lokalplanens formål at sikre, at bebyggelse inden for lokalplanområdet opføres med en arkitektonisk kvalitet og et udtryk, der sammen med beplantning og øvrige behandling af de ubebyggede arealer, skaber et godt helhedsindtryk af området samt sikrer en afskærmning af lokalplanområdets aktiviteter i forhold til boligområderne.

Det er tillige lokalplanens formål at sikre det planmæssige grundlag for en ombygning af krydset mellem Herredsvejen, Ege Spurs Allé og Harløsevej, med mulighed for etablering af en rundkørsel.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matr.nr. 16 b og 21 b Trollesminde samt del af matr.nr. 3 b Ullerød og del af matr.nr. 26 Trollesminde, samt de parceller, der efter den 1. august 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag A.

Delområde 1 omfatter matr.nr. 16 b Trollesminde samt del af matr.nr. 21 b Trollesminde og del af matr.nr. 3 b Ullerød.

Delområde 2 omfatter del af matr.nr. 21 b, 21 i og 26 Trollesminde.

2.3.

Ejendommene matr.nr. 16 b og 21 b Trollesminde samt del af matr.nr. 3 b Ullerød fastholdes i byzone.

Den øvrige del af lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1

3.1.1.

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål svarende til klasse 1, klasse 2 og klasse 3 virksomheder jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning, 1991.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til laboratorier, servicevirksomhed, engroshandel, restaurationsvirksomhed eller lignende virksomheder, svarende til virksomhedsklasse 1 - 2.

Der kan herudover opføres eller indrettes bebyggelse til servicestation med tilhørende kiosk og vaskehal, svarende til virksomhedsklasse 3 som det fremgår af kortbilag B.

3.1.2.

Inden for delområdet må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, ud over kiosk i forbindelse med servicestation eller til handel med pladskrævende varegrupper.

Delområde 2

3.2.1.

Området må kun anvendes til offentlige formål, vejareal og grønt område.

§ 4 Udstykninger

Opmærksomheden henledes på, at lokalplanens realisering forudsætter en udstykning og matrikulær sammenlægning af ejendomme omfattet af lokalplanens delområde 1. Delområde 1 kan efterfølgende udstykkes i henhold til lokalplanens bestemmelser.

4.1.

Der kan inden for lokalplanområdet udstykkes grunde til transformerstationer og lignende tekniske anlæg med et areal mindre end 700 m².

4.2.

Delområde 1 kan udstykkes således at delområdets enkelte byggezoner udgør selvstændige grunde, der kan have et areal mindre end 700 m².

4.3.

Fælles parkerings- og friarealer inden for delområde 1 kan udstykkes og sammenlægges, således at de udgør en samlet ejendom.

§ 5 Vej- & parkeringsforhold

Delområde 1

5.1.1.

Delområde 1 vejbetjenes fra ny rundkørsel på Herredsvejen, som vist på Kortbilag B.

5.1.2.

Inden for delområde 1 kan der anlægges interne veje og parkeringsarealer, i princippet som vist på Kortbilag B.

5.1.3.

Der skal inden for delområde 1 udlægges areal til parkering svarende til mindst:

- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til kiosk- og restaurationsformål,
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til øvrige erhvervsformål.

I umiddelbar nærhed af delområdets enkelte funktioner / bygninger skal der etableres et passende antal handicap-parkeringspladser.

5.1.4.

Der skal inden for delområde 1 være anlagt et parkeringsareal, der sikrer at den nødvendige parkering, herunder kunde- og gæsteparkering, kan ske inden for delområdet.

Byrådet kan til enhver tid forlange udlagt parkeringsareal anlagt.

Delområde 2

5.2.1.

der udlægges areal til vejen A-B og til rundkørsel R, som vist på Kortbilag B.

Byggelinier

5.3.1.

Langs Herredsvejen og Harløsevej pålægges byggelinier, som det fremgår af Kortbilag B.

Arealer mellem byggelinier og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, oplag, udstilling eller parkering.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1.

Ledninger til elforsyning, herunder til vejbelysning, antenne-, teleanlæg og lignende skal fremføres som jordkabler.

6.2.

Opmærksomheden henledes på, at der inden for lokalplanområdet kan være eksisterende ledninger, herunder drænledninger, disse ledninger må ikke beskadiges og skal om nødvendigt omlægges.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Opmærksomheden henledes på Miljø- og Energiministeriets Bekendtgørelse om miljøkrav i forbindelse med etablering og drift af autoværksteder m.v.

Delområde 1

7.1.1.

Bebyggelsesprocenten for delområde 1 under eet må ikke overstige 25.

7.1.2.

Bebyggelse kan kun opføres på baggrund af en godkendt helhedsplan, for delområde 1, der redegør for bebyggelsens placering og omfang, adgangs- og parkeringsarealer samt ubebyggede arealer.

7.1.3.

Bebyggelse må kun opføres inden for de på Kortbilag B angivne byggezoner.

Såfremt byggezoner udstykkes som selvstændige grunde jf. 4.2. kan bebyggelse opføres nærmere skel end 2,5 m eller opføres i skel.

7.1.4.

Bebyggelse indenfor de angivne byggezoner kan opføres med en højde på indtil 8,5 m over godkendt færdigreguleret terræn.

Ved bebyggelse inden for udstykket byggezone jf. 4.2. ophæves bygningsreglementets bestemmelser om bygningers højde i forhold til skel.

7.1.5.

Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager.

7.1.6.

I forbindelse med servicestation, kan der etableres kiosk jf. 3.1.1. med et bruttoareal på maksimalt 200 m².

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

8.1.1.

Bebyggelsen inden for delområdet skal gives et arkitektonisk udtryk, der ved bl.a. valg af materialer og farvevalg sikrer et ensartet, sammenhængende og godt helhedsindtryk.

Bebyggelsens arkitektoniske udtryk skal fremgå af den i 7.1.2. nævnte helhedsplan.

8.1.2.

Til udvendige bygningssider, herunder tage, må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer eller materialer, der efter Byrådets skøn virker skæmmende.

8.1.3.

Skiltning på terræn må ikke finde sted mellem vej og byggelinie mod vej.

8.1.4.

Skiltning skal respektere bygningernes proportioner, fagdeling og lignende.

8.1.5.

Ved anvendelse af lysskilte må kun bogstaver og symboler udsende lys.

8.1.6.

Skiltning på bygninger må kun finde sted efter Byrådets forudgående særlige godkendelse på baggrund af en samlet plan for delområdets skiltning og reklamering. Helhedsplanen skal gøre rede for såvel skiltning på bygninger som skiltning og reklamering på ubebyggede arealer samt at bestemmelserne i 8.1.1. kan opfyldes.

§ 9 Ubebyggede arealer

Delområde 1

9.1.1.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Anlæg af ubebyggede arealer kan ske på baggrund af en af Byrådet godkendt beplantnings- og belægningsplan, herunder redegørelse for støjafskærmning mod de omgivende boligområder. Denne plan kan eventuelt indgå som del af den i 7.1.2. nævnte helhedsplan.

9.1.2.

Udendørs oplag må kun finde sted efter Byrådets særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

9.1.3.

Der udlægges areal til beplantningsbælter som vist på Kortbilag B.

En væsentlig del af beplantningen skal bestå af stedsegrønne planter, så det grønne indtryk fastholdes hele året.

Der kan i forbindelse med beplantningsbælterne tillades etableret trådhegn, såfremt trådhegn etableres midt i beplantningsbæltet.

Mod Herredsvejen og Harløsevej må trådhegn dog ikke etableres nærmere vej end byggelien mod vejen.

9.1.4.

Det i Kortbilag B angivne beplantningsbælte mod Harløsevej skal udformes således, at beplantningsbæltet fremtræder som en afskærmning mod boligområdet.

I beplantningsbæltet skal indgå en egentlig støjafskærmende foranstaltning, langs delområdets vestlige og nordlige afgrænsning udformet som en beplantet jordvold med en højde på mindst 2,5 m over naturligt eller godkendt færdigreguleret terræn. Langs delområdets østlige afgrænsning skal der etableres en støjafskærmning med en højde på mindst 2,5 m over naturligt eller godkendt færdigreguleret terræn, støjafskærmningen skal placeres midt i beplantningsbæltet.

Beplantningsbæltets udformning skal fremgå af den i 9.1.1. nævnte beplantnings- og belægningsplan.

Bestemmelser for hele lokalplanområdet

9.2.1.

Beplantningen langs Herredsvejen skal etableres som grupper af letløvede træer efter det princip, der fremgår af Kortbilag B.

9.2.2.

Den eksisterende støjafskærmning langs Herredsvejen, støjvolden, skal forlænges og forbindes med den beplantede jordvold, der skal etableres inden for lokalplanens delområde I, i henhold til 9.1.4.

9.2.3.

Omkring rundkørslen "R" etableres en beplantning af højt voksende, opstammede træer efter det princip, der fremgår af kortbilag B.

9.2.4.

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

Enheder i bygningernes stueetage, herunder flugtveje, skal have niveaufri adgang til det fri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes med ramper i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

9.2.5.

Herredsvejen og rundkørslen R kan belyses med en maksimal lyspunktshøjde på 10 m.

Vejene A-B kan belyses med en maksimal lyspunktshøjde på 9 m.

Eventuelle øvrige veje og fordelingsveje inden for delområde 1 kan belyses med en maksimal lyspunktshøjde på 5 m.

Øvrige arealer inden for delområde 1 kan belyses ved park- eller vægbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m.

9.2.6.

Terrænregulering må kun foretages i overensstemmelse med den i 9.1.1. nævnte beplantnings- og belægningsplan eller efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, der er anlagt parkeringspladser i et i omfang, som krævet ved byggetilladelsens udstedelse eller før, der er etableret udendørs anlæg i overensstemmelse med bestemmelserne i 9.1.1.

10.2.

Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale fjernvarmenet og må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 11 Grundejerforening

11.1.

Ejere af ejendomme inden for lokalplanens delområde 1 er pligtige at være medlem af en grundejerforening.

Grundejerforeningen skal senest oprettes når halvdelen af byggezoneerne er udstykket og solgt eller når Byrådet kræver det.

11.2.

Fælles færdsels-, parkerings-, opholds- og friarealer samt eventuelle fælles anlæg, f.eks. fælles antenneanlæg, inden for delområde 1, tilskødes grundejerforeningen når de er anlagt i henhold til lokalplanens bestemmelser.

11.3.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 12 Ophævelse af byplanvedtægt og lokalplan

12.1.

Den af Hillerød Byråd den 23. november 1995 endeligt vedtagne lokalplan nr. 244 for et erhvervsområde syd for Herredsvejen ophæves for så vidt angår det af nærværende lokalplan omfattede område.

12.2.

Den af Planstyrelsen den 23. maj 1977 godkendte byplanvedtægt nr. 53 for Ålholmparken ophæves for så vidt angår det af nærværende lokalplan omfattede område.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlægningslovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt 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, jf. ovenfor.

Vedtagelsespåtegning

Vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse, den 30. september 1999.

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

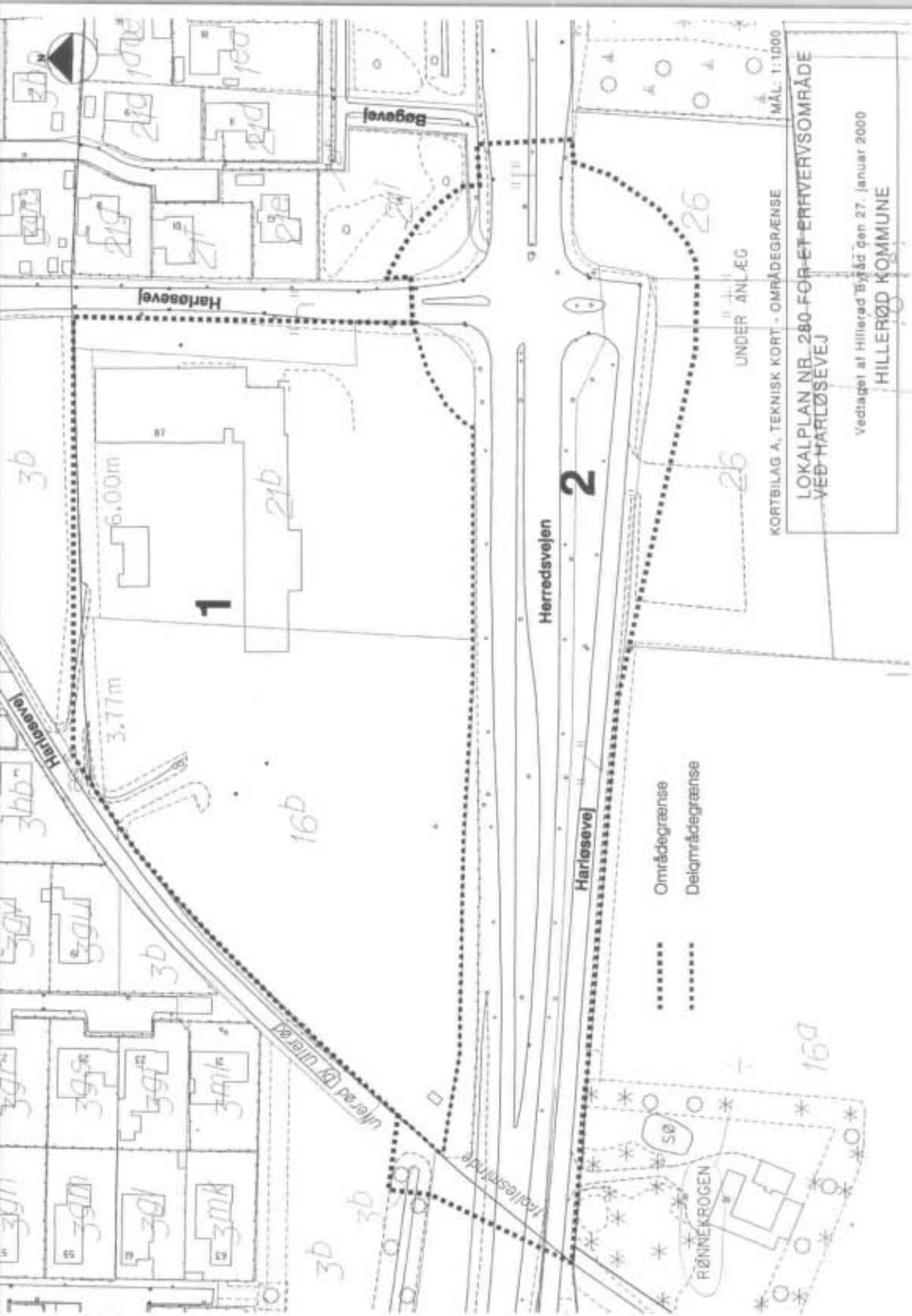
Hillerød Byråd, den 27. januar 2000



Jørgen Jensen



Søren Adersen



KORTBILAG A, TEKNISK KORT - OMRÅDEGRÆNSE

MÅL: 1:1000

**LOKALPLAN NR. 280-FOR ET ERHVERVSOMRÅDE
VED HARLØSEVEJ**

Vedtaget af Hillerød Byråd den 27. januar 2000

HILLERØD KOMMUNE

- Områdegrænse
- . - . Delområdegrænse

2

1

3b

6.00m

3.77m

21b

16b

26

26

UNDER ANLÆG

16a

RØNNEKROGEN

50

Harløsevej

Begevej

Herredsvejen

Harløsevej

Hølløstriben

Harløsevej

34b

3b

3b

3b

34b

34b

34b

34b

34b

34b

34b

34b

34b

34b

34b

34b

34b

34b

34b

34b

34b

34b

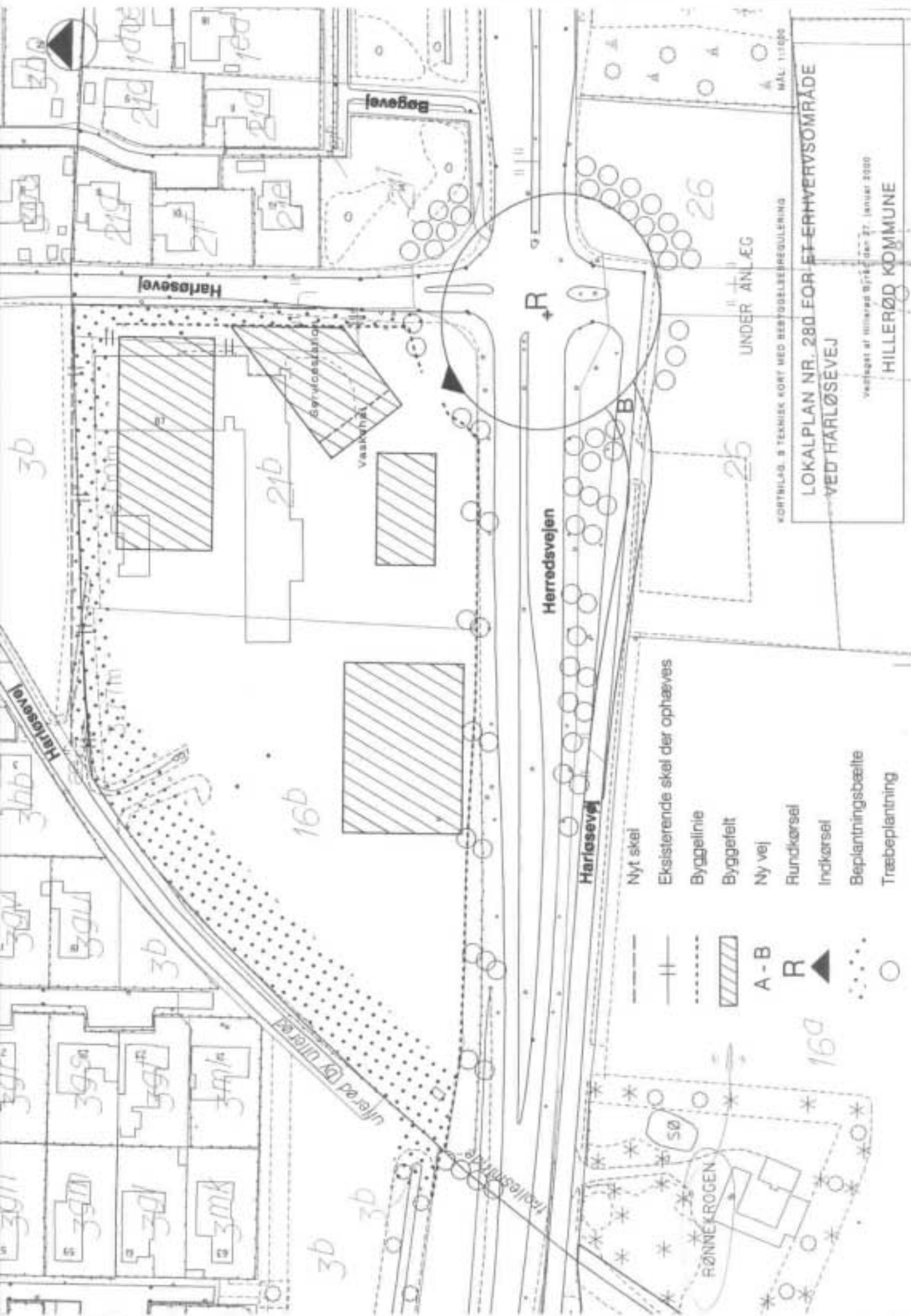
34b

34b

34b

34b

34b



KORTBLÅG. 8. TEKNISK KORT MED BESTYRELSESRÆGULERING

MÅL: 1:1000

**LOKALPLAN NR. 280 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE
VED HARLØSEVEJ**

Vejløst af Hillerød Byråd den 27. januar 2000

HILLERØD KOMMUNE

- Nyt skel
- || Eksisterende skel der ophæves
- - - Byggelinie
- ▨ Byggefelt
- Ny vej
- Rundkørsel
- Indkørsel
- ▲ Beplantningsbælte
- Træbeplantning

A - B

R

▲

○

UNDER ANLÆG

Herredsejvej

Harløsevej

Bogøvej

Harløsevej

Servicestation

Vaskemål

RØNNEKROGEN

SØ

16b

26

25

3b

3b

3b

3b

16a