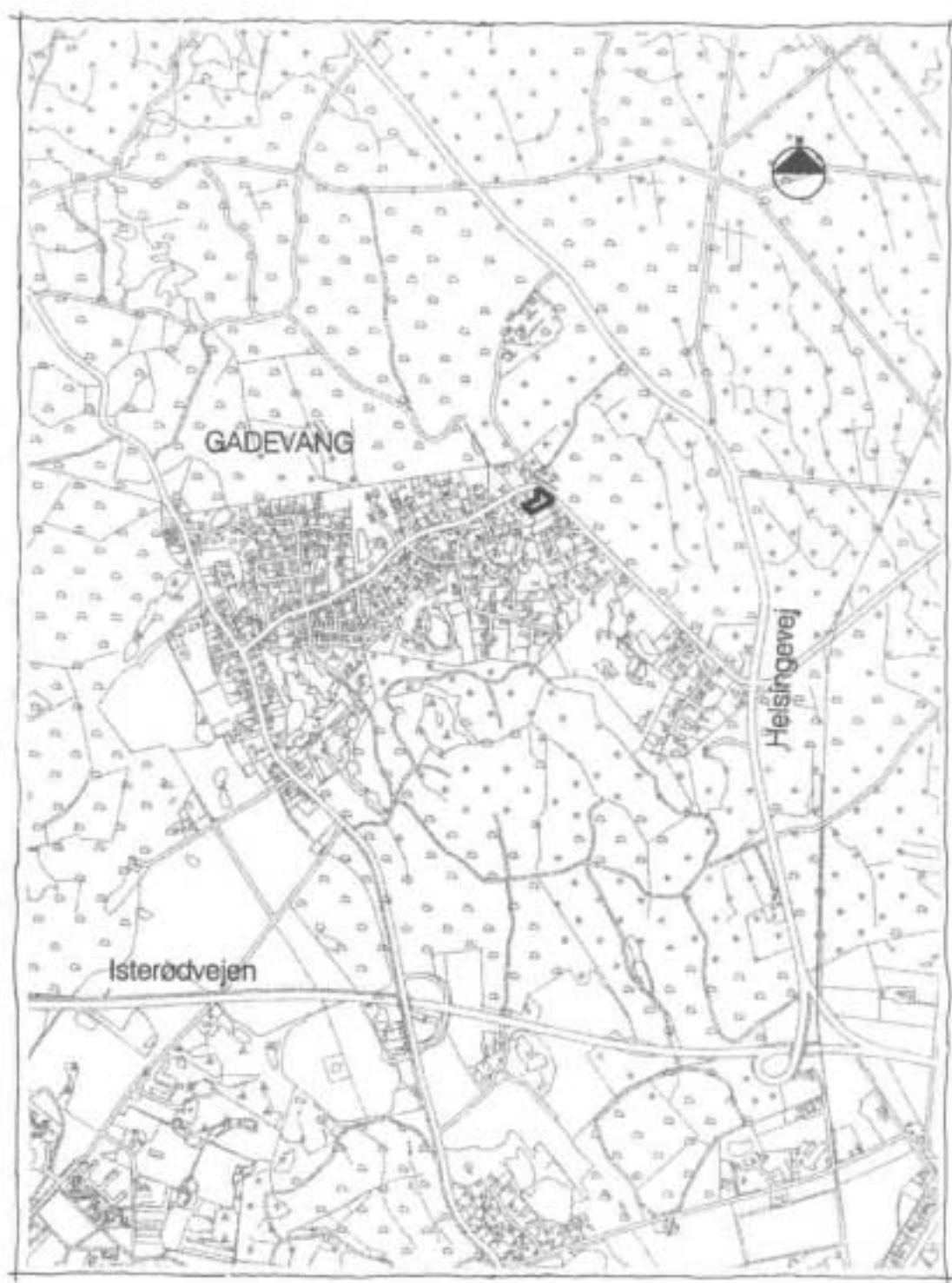


# Lokalplan nr. 282

## for matr.nr. 34 a i Gadevang



Hillerød Kommune

---

## Indholdsfortegnelse

Grundlaget for lokalplanen .....	1
Status for området før planen .....	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	1
Lokalplanens idemæssige indhold .....	2
Lokalplanen .....	4
§ 1 Lokalplanens formål .....	4
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus .....	4
§ 3 Områdets anvendelse .....	4
§ 4 Udstykninger .....	5
§ 5 Vej og parkeringsforhold .....	5
§ 6 Ledningsanlæg .....	6
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering ) .....	6
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	6
§ 9 Ubebyggede arealer .....	6
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	7
§ 11 Ophævelse af byplanvedtægt .....	7
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger .....	8
Vedtagelsespåtegning .....	8

### Lokalplanens kortbilag

Redaktionelle bemærkninger:

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, Byplan og Miljø, december 1999, rev. april 2000.

---

# Grundlaget for lokalplanen

## Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 282 for matr.nr. 34 a i Gadevang.

## Status for området før planen

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Gadevang, og består kun af en enkelt ejendom, matr. nr. 34 a Gadevang Huse. Lokalplanområdet er omgivet af veje på de tre sider, mod nordøst og øst Gadeledsvej, mod syd og vest Mosekrogen og mod nord ligger en bebygget parcelhusgrund som nærmeste nabo.

Ejendommen er bebygget med et beboelseshus og en værkstedsbygning. Værkstedsbygningen har tidligere været anvendt til bl.a. karetmagerværksted. Der er indkørsel og p-/gårdsplads i forbindelse med værkstedsbygningen og særskilt indkørsel til beboelseshuset.

Den 28. maj 1998 har ejeren fået tilladelse til nedlæggelse af erhverv ved indretning af udhus- og hobbyrum i tidligere værkstedsbygning.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er beliggende indenfor en del af enkeltområde 11.B.4 i Kommuneplan 1995- 2007.

Rammebestemmelserne for enkeltområde 11.B.4 fastlægger at området kan anvendes til åben lav boligbebyggelse, og at der inden for området kan udlægges arealer til kollektive anlæg, institutioner og butikker samt til erhverv, der ikke er gengivende for omgivelserne. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10.

Grundstørrelsen skal mindst være 2400 m<sup>2</sup> og bebyggelse må højst opføres i 1½ etage.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplanen.

---

### Lokalplanlægningen

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt nr. 43 for Gadevang og udlagt til boligformål, åben lav boligbebyggelse.

Byplanvedtægt nr. 43 ophæves for så vidt angår lokalplanområdet ved lokalplanens endelige vedtagelse.

### Spildevandsplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplanen for Hillerød Kommune 1990-2001, hovedopland 20.

### Varmeplanlægningen

Lokalplanområdet er medtaget i varmeplanlægningen for Hillerød Kommune og området skal forsynes med naturgas.

### Vand- og elforsyningen

Vandforsyningen varetages af Gadevang Vandværk.

Elforsyningen varetages af Nesa.

### Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanen er omfattet af Naturbeskyttelsesloven med en reduceret skovbeskyttelseslinie.

Skovbyggelinien er reduceret til et forløb i en afstand af 25 m fra skov, godkendt af Miljøministeriet den 25. august 1977.

### Grundvandsbeskyttelse

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

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

## Lokalplanens idemæssige indhold

Hillerød Byråd sikrer med lokalplanen det planlægningsmæssige grundlag for udnyttelsen af en del af det tidligere karetmagerværksted til et antal kontorprægede distancearbejdspladser med til-hørende frokoststue og lignende faciliteter.

Denne lokalplan skal gøre det muligt for ansatte og selvstændige erhvervsdrivende, der er bosat i eller omkring Gadevang, med lang transport til arbejde, og at have et bolignært sted at udføre deres IT-baserede arbejde.

Et stigende antal personer har i kraft af den teknologiske udvik-

---

ling mulighed for udføre deres arbejde fra hjemmet i kortere eller længere perioder.

Ideen om at samle et antal af disse distancearbejdspladser for beboerne i og omkring Gadevang er opstået i Agenda 21-regi. Der er flere fordele ved at samle arbejdspladserne på et sted, bl.a. bliver de tekniske og praktiske ressourcer udnyttet langt bedre og det bliver muligt at få skabt en arbejdssituation med ligestillede, "et fagligt miljø", som en egentlig hjemmearbejdsplads ikke kan tilbyde.

Den bolignære placering af et mindre antal kontorarbejdspladser, distancearbejdspladser, inden for cykleafstand af boligen, betyder mindre transportarbejde og -tid i det daglige, med deraf følgende mindre belastning af miljøet bl.a. mindre CO<sub>2</sub>-udslip, set i forhold til en daglig pendling mellem Gadevang og f.eks. Københavns centrum.

Indretning af distancearbejdspladser i Gadevang, kan herudover, på længere sigt, være medvirkende til at fastholde og styrke liv og aktivitet i landsbyen Gadevang.

---

# Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål,

- at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for indretning af distancearbejdspladser i eksisterende boligområde i Gadevang,
- at lokalplanområdets anvendelse fastlægges til bolig samt i en del af det tidligere karetmagerværksted mulighed for indretning af kontorprægede distancearbejdspladser med tilhørende frokoststue og lignende fællesfaciliteter.

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

### 2.1.

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr.nr. 34 a Gadevang Huse.

Området er beliggende i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

### 3.1.

Området må kun anvendes til boligformål samt begrænset erhverv i eksisterende bygninger.

Indenfor området må kun opføres eller indrettes 1 bolig for en husstand.

Byrådet kan tillade, at der i det tidligere karetmagerværksted kan indrettes administration som udlejes til kontorprægede distancearbejdspladser.

Arealet, der kan anvendes til distancearbejdspladser, er begrænset til en del af bygningen, som vist på kortbilaget.

Indretning og udlejning af distancearbejdspladser kan ske under forudsætning af,

- 
- at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
  - 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 *indenfor det parkeringsareal, der er angivet på kortbilaget.*

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed, medmindre virksomheden omfattes af ovennævnte anvendelsesbestemmelser.

## § 4 Udstykninger

### 4.1.

Udstykning må ikke finde sted.

## § 5 Vej og parkeringsforhold

### 5.1.

Lokalplanområdet vejbetjenes ad Mosekrogen med overkørsler som vist på kortbilaget.

### 5.2.

Hvis der etableres distancearbejdspladser i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, *må parkering i forbindelse hermed kun foregå indenfor det parkeringsareal, der er vist på kortbilaget.*

*Indenfor det angivne parkeringsareal, skal der etableres kunde-, gæste og cykelparkering samt mindst 1 handicap parkeringsplads. Yderligere cykelparkering kan etableres udenfor det angivne areal.*

### 5.3.

Hvis erhvervs anvendelsen giver en trafik, der svarer til ankomst af mere end ca. 10 biler dagligt, kræves der etableret oversigtsarealer på lokalplanområdet ved Mosekrogens udkørsel i Gadeledsvej. Oversigtsarealet skal etableres og vedligeholdes efter vejlovgivningen.

---

## § 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 <sup>1)</sup>

### 7.1.

Den maksimale bebyggelsesprocent for lokalplanområdet må ikke overstige 10.

### 7.2.

Bygninger må kun opføres i indtil en etage med udnyttet tagetage.

Stuegulvets højde over færdigt terræn må ikke overstige 40 cm.

### 7.3.

Det bebyggede areal til anvendelsen for arbejdspladser, må ikke overstige det på kortbilaget angivne byggefelt, svarende til *del af* eksisterende bebyggelse.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### 8.1.

Bebyggelsen skal udformes, så den får en ydre udformning og fremtræden, der i forbindelse med den omkring liggende bebyggelse, giver en efter Byrådets opfattelse, god helhedsvirkning.

## § 9 Ubebyggede arealer

### 9.1.

Der skal for området som helhed udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer. Planen skal redegøre for tilkørsels- og adgangs-

---

<sup>1</sup> Opmærksomheden henledes på, at der den 20.04.1943 er tinglyst dok. om pålæg af byggelinier langs Gadeledsvej i en afstand af 10m fra vejmidte.



---

forhold, parkering, befæstelser, opholds- og friarealer, belysning m.v.

## 9.2.

Udendørs oplag må ikke finde sted.

## 9.3.

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

Til bolig og erhverv 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.

## 9.4.

*Udendørs belysning må kun etableres som parkbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 3 m eller som belysning monteret på facade ved indgange og/eller pullertbelysning.*

# § 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

## 10.1.

Ny bebyggelse/ombygning 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.

# § 11 Ophævelse af byplanvedtægt

## 11.1.

Byplanvedtægt nr. 43 for Gadevang, endelig vedtaget af Hillerød Byråd den 28. april 1977, godkendt af Planstyrelsen den 16. august 1977, ophæves ved endelig vedtagelse af denne lokalplan, for så vidt angår matr.nr. 34 a Gadevang Huse.

---

## § 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 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.

*Planloven § 19 og 20 foreskriver vilkår for dispensationer.*

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 25/5-2000

  
Jens S. Jensen

  
/Søren Adersen



Områdegeræense



Vejbyggelinie, 10m fra vejmidte



Skovbyggelinie, reduceret, 25 m fra skov



Byggefelt til IT-arbejdspladser



Overkørsel



Parkering

KORTBILAG - TEKNISK KORT

MÅL 1:1000

LOKALPLAN NR. 282 FOR MATR.NR. 34 A I GADEVANG

Vedttaget af Hillerød Byråd den 25. maj 2000.

HILLERØD KOMMUNE