



## Generel lokalplan information

### Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er en detaljeret plan for et mindre område i kommunen.

### Formålet med lokalplanen er:

- I. At sikre kvalitet og sammenhæng i kommunens planlægning.
- II. At give borgerne i kommunen indsigt og medbestemmelse i den fysiske planlægning af kommunens områder.
- III. At angive bindende bestemmelser inden for lokalplanområdet vedrørende anvendelse, udstykning, bebyggelse, veje og stier samt friarealer og andre ubebyggede arealer.

Lokalplanen udarbejdes på grundlag af kommuneplanen, der er den overordnede plan for Hillerød kommune.

Det er Hillerød Byråd, der godkender lokalplaner.

### Hvad sikrer en lokalplan?

En lokalplan er juridisk bindende for de berørte grundejere. Dette betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidige udstykninger, bebyggelser, nye anvendelser osv. Lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse kan således fortsætte som hidtil. Lokalplanen pålægger ikke grundejerne en handlepligt. Virkeliggørelsen af en lokalplan afhænger derfor af, om pågældende grundejer ønsker at opføre et byggeri eller udstykke sin grund etc.

### Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Byrådet kan til enhver tid lave forslag til lokalplaner. Dette skal gøres, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger. Lokalplanen må ikke stride mod region- og kommuneplanen. Er der modstrid, skal region- og kommuneplan ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført. Alle grundejere kan i princippet få udarbejdet en lokalplan, men det kræver bl.a., at der er overensstemmelse mellem byggeønsker og den overordnede planlægning i kommuneplanen.

## Dispensation

Byrådet kan give dispensation fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod principperne i planen. Anvendelses- og formålsbestemmelserne i lokalplanen er eksempler på principper i planen. Dispensation kan som hovedregel kun gives, når naboer og andre berørte er blevet orienteret.

## Mål for kvalitet & service

- I. Lokalplanen udarbejdes i henhold til bestemmelserne i lov om planlægning.
- II. Lokalplanen skal være let forståelig.
- III. Lokalplanen skal indeholde en beskrivelse af baggrund, formål og indhold.
- IV. Interesserede kan altid få yderligere uddybning og orientering om forhold vedrørende lokalplanen.
- V. Borgere, der gør indsigelse mod en lokalplan, vil inden for to uger få kvittering for kommunens modtagelse af deres indsigelse.
- VI. Borgere vil efter Hillerød Byråds endelige vedtagelse af lokalplanen modtage svar på deres eventuelle indsigelse.
- VII. Lokalplanen vil være tilgængelig på Hillerød kommunes hjemmeside ([www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk)).

## Rettigheder og pligter

Når lokalplanforslaget er udarbejdet, skal Hillerød Byråd offentliggøre forslaget. Offentliggørelsen, der vil ske ved annoncering i Hillerød Posten og på kommunens hjemmeside, indeholder oplysninger om fristen for indgivelse af indsigelser og ændringsforslag samt oplysninger om, hvor lokalplanforslaget er fremlagt til eftersyn. Fristen for at komme med bemærkninger og indsigelser skal være mindst otte uger. Når indsigelserne er vurderet, kan planen endeligt vedtages. Herefter skal den endelige plan være offentligt tilgængelig og det skal annonceres i Hillerød Posten, at den er vedtaget.



# Indholdsfortegnelse

## 5 Grundlaget for lokalplanens

---

- 5 Status for området før planen.
- 5 Lokalplanens forhold til anden planlægning
- 7 Lokalplanens idemæssige indhold

## 9 Lokalplanen

---

- 9 §1 Lokalplanens formål
- 9 § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus
- 9 § 3 Områdets anvendelse
- 10 § 4 Udstykning
- 11 §5 Vej, sti og parkering
- 11 §6 Ledningsanlæg
- 12 § 7 bebyggelsens omfang og placering
- 13 §8 Bebyggelsens ydre fremtræden
- 13 § 9 Ubebyggede arealer
- 14 § 10 Tilladelser fra andre myndigheder
- 15 § 11 Grundejerforening
- 15 § 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.
- 15 § 13 Ophævelse af servitut
- 16 § 14 Ophævelse af lokalplan
- 16 §15 Lokalplanens retsvirkninger



# Grundlaget for lokalplanen

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 291 for et område ved Åtoften.

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre indretning af et amtsligt tilbud til utilpassede unge kaldet "Vendepunktet" til truede unge i alderen 13- 18 år på Åmosevej 19.

"Vendepunktet" indeholder dels administration og mødevirk-somhed, dels et børnehotel med maksimalt fire pladser ad gangen, dels en omsorgsdel med maksimalt 2 pladser ad gangen.

## Status for området før planen.

Lokalplanen omfatter et område ved Åtoften.

Lokalplanområdet fremstår ligesom det omliggende byområde som et tidligere blandet bolig- og erhvervsområde fra 30'erne. I dag er området lokalplanlagt til boligområde og området bliver også overvejende anvendt til boligformål.

Lokalplanområdet ligger på kanten af Bykernen, nær den kommunale campingplads og uddannelsesinstitutionerne på Milnersvej.

Der er ikke gennemkørende trafik i området. Både Åtoften og Åmosevej er blinde veje.

En del af Åmosevej fungerer som en amtslig cykelrute, og en kommunal sti.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kommuneplanlægningen.

Lokalplanområdet er omfattet af enkeltområde 1.B.18 i den gældende kommuneplan 1995- 2007, og enkeltområde 1.B.11 i forslag til kommuneplan 2001.

Lokalplanen er i overensstemmelse med både kommuneplan 1995- 2007 og forslag til kommuneplan 2001.



## Lokalplan 178.

Området er omfattet af lokalplan nr. 178.  
Planens bestemmelser bortfalder med lokalplanens endelige vedtagelse.

## Spildevandsplanlægningen

Området er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød Kommune.

## Varmeplanlægningen

Området forsynes med fjernvarme fra Hillerød Kommunale Varmeværk.

## Vand- og elforsyningen

Området ligger i Hillerød Vandværks forsyningsområde.  
Elforsyning varetages af Hillerød Kommunale Elværk.

## Miljømæssige forhold

### Grundvandsbeskyttelse.

Lokalplanområdet er beliggende i kildepladszone ( beskyttelseszone omkring vandværksboringerne).  
Der gives ikke tilladelse til nedsivning af vand fra befæstede arealer indenfor kildepladszonen.  
I kildepladszonen bør vedligeholdelse af de ubebyggede arealer ske uden brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler.

### Forurening.

Der er konstateret olieforurening på ejendommen Åmosevej 19.  
Inden ejendommen anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, skal arealet frigives af Frederiksborg Amt.  
Flytning af jord fra ejendommen Åmosevej 19 skal anmeldes til Hillerød Kommune.  
I øvrigt er ejendommene Åtoften 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 og Åmosevej 15 undersøgt for forurening specielt gasværksaffald, og fundet rene. Det betyder dog ikke at der kan være forurening på ejendommene, der ikke er undersøgt for.

### Byøkologi og ressourcer.

Byrådet har ønsker om, at det i forbindelse med nybyggeri



skal overvejes, hvorvidt økologiske holdninger om vandbesparelser, energibesparende klimazoner, kompostering mm. skal indarbejdes.

Det henstilles derfor, at der ved nybyggeri og anlægsarbejder sker en konkret vurdering af mulighederne for at indarbejde økologiske løsninger.

#### **Vandløb.**

Den rørlagte Pøle Å løber langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning.

#### **Bevaringsværdier.**

For at sikre eksisterende bevaringsværdier for bygninger og bymiljøer har Hillerød Kommune i et samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen gennemført en samlet kortlægning af bevaringsværdierne. En del bygninger indenfor nærværende lokalplans området er vurderet med middel bevaringsværdi.

Det gælder også bebyggelsen på Åtoften 5, der rummer Hillerød Bordtenniscenter.

Ingen bygninger er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdige, men krav til bebyggelsens ydre fremtræden, hegning mm. er søgt tilpasset bevaringsværdierne.

#### **Lokalplanens idemæssige indhold**

Lokalplanens afgrænsning er identisk med lokalplan 178 som erstattes af nærværende lokalplan.

Lokalplanen fastlægger som i lokalplan 178 områdets anvendelse til boligformål, men muliggør opførelse af "Vendepunktet" på Åmosevej 19.

Åtoften med gæsteparkeringspladser fastholdes som i lokalplan 178.

De faste byggefelter og varierede byggemuligheder i lokalplan 178 erstattes i nærværende lokalplan af en bebyggelsesprocent på 30 % og en byggemulighed på 2



etager. Samtidig gælder byggelovens almindelige krav til bygningers afstand til skel mm.

Byggemulighederne for "Vendepunktet" på Åmosevej 19 er 358 m<sup>2</sup> ved nybyggeri.

Der kan dog stadig alternativt indrettes 450 m<sup>2</sup> i eksisterende bygninger.

Der er fastlagt en begrænsning for det bruttoetageareal der må anvendes til institution og rådgivning på 250 m<sup>2</sup>.

Åmosevej 19 har vejadgang fra Åmosevej, og "Vendepunktet" må ikke medføre behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

Der er i lokalplanen stillet krav om, at der skal etableres en hegning i skel, og at ny bebyggelse ikke må tages i brug inden en sådan hegning er etableret.





# Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 Lokalplanens formål

---

Lokalplanens formål er

At fastholde områdets anvendelse til boligformål, men med mulighed for at placere en offentlig institution/ kontorvirksomhed ved Åmosevej.

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

---

### 2.1.

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

257 a, 257 b, 257 c, , 257 e, 257 f, 257 g, 257 h, 257 i, 258 a og 258 b Hillerød Bygrunde, samt de ejerlejligheder, som de nævnte ejendomme indenfor lokalplanområdet er opdelt i, samt de parceller og ejerlejligheder der efter den 21. juni 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### 2.2

Lokalplanområdet forbliver i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

---

### 3.1.

Området må kun anvendes til boligformål.

Der må kun opføres eller indrettes én bolig på hver parcel.

Der kan drives en sådan virksomhed på ejendommen, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder for eksempel liberalt erhverv og kontorvirksomhed, dog under forudsætning af:



at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres ( herunder ved skiltning eller lignende ), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes, samt

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

### 3.2

Ejendommen matr. nr. 257 i Hillerød Bygrunde kan anvendes til offentlige formål, rådgivning og institution for børn og unge, samt kontorvirksomhed, dog under forudsætning af: at områdets karakter af boligområde ikke brydes ( herunder ved skiltning, belysning eller lignende ),

at den del, der indeholder rådgivning og institution højst må optage et bruttoetageareal på 250 m<sup>2</sup> og højst må indrettes med 6 enkeltværelser til overnatning for unge klienter. Værelserne må kun indrettes i forbindelse med rådgivning og institution.

at rådgivning og institution samt kontorvirksomhed ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

### 3.3

På ejendommene matr. nr. 257 h, 257 i og 258 b Hillerød Bygrunde, må der maksimalt opføres eller indrettes 2 boliger.

## § 4 Udstykning

---

### 4.1

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med retningslinierne som vist på kortbilaget.



## § 5 Vej, sti og parkering

---

### 5.1 Veje

Der er udlagt og anlagt vejareal i et omfang og med en placering som vist på kortbilaget.

### 5.2 Overkørsler

Matr.nr. 257 a, 257 c, 257 e, 257 g, 257 h, 258 a og 258 b Hillerød Bygrunde samt parcel af matr. nr. 257 c Hillerød Bygrunde har vejadgang fra Åtoften.

Matr. nr. 257 b, 257 f og 257 i Hillerød Bygrunde har vejadgang fra Åmosevej.

### 5.3 Parkering.

Der skal på hver grund udlægges areal til parkering svarende til mindst

1 parkeringsplads pr. bolig.

1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervs- og institutionsareal.

½ parkeringsplads pr. værelse til erhvervmæssig udlejning.

Herudover er der på vejareal anlagt de på kortbilaget angivne gæsteparkeringspladser.

### 5.4

Der må ikke henstilles eller parkeres biler på områdets vejarealer, ligesom der ikke må henstilles eller parkeres campingvogne, lystbåde eller lastbiler på områdets gæsteparkeringspladser eller vejarealer.

## § 6 Ledningsanlæg

---

### 6.1

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

### 6.2

Opmærksomheden henledes på eksisterende ledningsanlæg, og deklARATIONER om disse.

Ledningerne skal sikres og eventuelt omlægges, når Byrådet kræver dette.



### 6.3

Opmærksomheden henledes på eksisterende offentligt vandløb og deklARATIONER/ vandløbsregulativ om dette .

## § 7 bebyggelsens omfang og placering

---

### 7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %.

### 7.2

Bygninger må højst opføres i 2 etager.

Tage på beboelsesbygninger skal udformes som symmetriske saddeltage, hvis hældning med det vandrette plan skal være mellem 25 og 50 grader.

### 7.3

Der kan tillades mindre bygninger som carporte, skure og garager.

Disse bygninger skal placeres mindst 5 meter fra vejskel.

Det samlede areal af disse mindre bygninger må ikke overstige 50 m<sup>2</sup> for hver ejendom.

### 7.4

Der kan tillades mindre bygninger og bygningsanlæg, der er nødvendige for områdets funktion.

### 7.5

Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde.

### 7.6

Bestemmelserne i bygningsreglement om bygningers højde og afstand i forhold til vej kan afviges med Byrådets godkendelse.

### 7.7

Permanent opstilling ( i tidsrum på mere end én måned inden for en periode på 12 måneder) af campingvogne og lystbåde på private arealer må kun ske med Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

---

### 8.1 Ydermure og facader.

Ydermure, herunder gavltrekanter skal fremtræde i blank mur af ensfarvede røde teglsten, eller som pudset eller vandskuret mur, eller som en kombination heraf.

Dele af bebyggelsens facadepartier kan udformes i lette konstruktioner og i glas.

Farver skal godkendes af Byrådet.

### 8.2 Tage.

Tage skal beklædes med røde tagtegl, skifer eller skiferlignende materiale i sort eller grå, eller med tagpap på lister. Anden tagbeklædning kan tillades, hvis Byrådet skønner, at der herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning, eller bygningens funktion nødvendiggør det.

### 8.3

Nybyggeri og om- og tilbygninger skal ske under hensyn til områdets og de enkelte bygningers traditionelle, bevaringsværdige karakter med hensyn til materialevalg, vindues- og dørproportionering mm.

### 8.4

Mindre skure, carporte og lignende kan udføres i træ med tagbeklædning af tagpap eller plastprofilbrædder.

### 8.5

Skiltning må kun opsættes efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Reklamering må ikke finde sted.

## § 9 Ubebyggede arealer

---

### 9.1

Der skal etableres hegn i skel .

Hegn i skel, og mod vej må kun etableres som blank havemur i ensfarvede røde teglsten eller som pudset eller vandskuret havemur, som træhegn eller som hæk.



Hækken skal enten ved planteafstand til vejskel eller ved klipning holdes, således at vejarealet er friholdt.

#### 9.2

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et frodigt og grønt udseende, ligesom en passende orden skal overholdes.

Udendørs oplag må ikke finde sted.

#### 9.3

Belysning på vej må kun udføres med en maksimal lyspunkt-højde på 4 m.

Belysning på de enkelte ejendomme må kun opføres som lamper på væg.

#### 9.4

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

#### 9.5

Terrænregulering må kun ske i henhold til en terrænreguleringsplan godkendt af Byrådet.

## § 10 Tilladelser fra andre myndigheder

---

#### 10.1

Der er konstateret olieforurening på ejendommen Åmosevej 19.

Dette areal kan ikke udnyttes til forureningsfølsom anvendelse før Frederiksborg Amt har frigivet arealet.

Flytning af jord fra ejendommen skal anmeldes til Hillerød Kommune, der efterfølgende skal godkende flytningen.

#### 10.2

Lokalplanområdet er kildepladszone . Der kan ikke ske nedsvivning af vand fra befæstede arealer .

#### 10.3

Forinden ny bebyggelse, eller anlægsarbejder indenfor området igangsættes skal Nordsjællands Folkemuseum kontaktes med henblik på eventuel udgravning i arkæologisk interesseområde.



Såfremt der er jordfaste fortidsminder vil lokalplanområdet være omfattet af Lov nr. 380 af 7. juni 1989, § 26.

## § 11 Grundejerforening

---

### 11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet.

### 11.2

Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet kræver det.

### 11.3

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

## § 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

---

### 12.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret det i § 9.1 nævnte hegn.

For ejendommen matr. nr. 257 i Hillerød Bygrunde gælder, at hegning i skel skal være et uigennemsigtigt hegn i en højde af 1,80 m.

### 12.2

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

## § 13 Ophævelse af servitut

---

### 13.1

Følgende servitutbestemmelser ophæves:

Deklaration tinglyst den 6.4.1977 på matr.nr. 257 a Hillerød Bygrunde om bygningshøjder samt afstand fra naboejendom mv.



## § 14 Ophævelse af lokalplan

---

### 14.1

Lokalplan nr. 178, vedtaget af Hillerød Byråd den 25. juni 1987, og tinglyst den 17. august 1987 ophæves indenfor lokalplanområdet.

## §15 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 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.

For forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.





## Vedtagelsespåtegning

---

I Henhold til § 27 i Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt

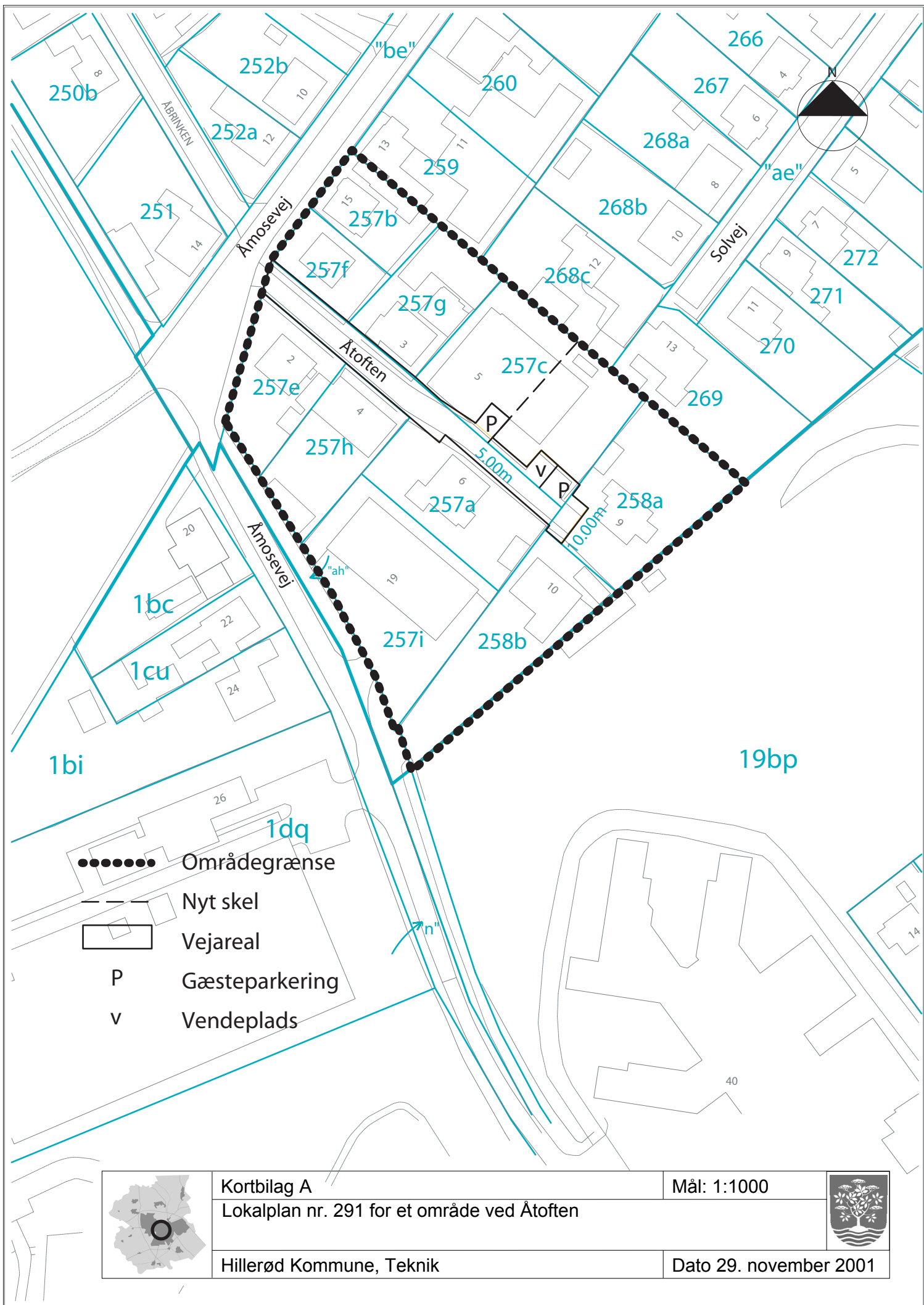
Hillerød Byråd den 29. november 2001

Nick Hækkerup  
Borgmester


/

Jesper Fisker  
Kommunaldirektør





- Områdegrænse
- - - - - Nyt skel
- ▭ Vejareal
- P Gæsteparkering
- V Vendeplads

	Kortbilag A	Mål: 1:1000
	Lokalplan nr. 291 for et område ved Åtoften	
Hillerød Kommune, Teknik		Dato 29. november 2001

