



Lokalplan nr.
292

For KonTiki skolen
på Frydenborgvej.



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 overens-

stemmelse 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).

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 lokalplanen

- 5 Status for området før planen.
- 6 Lokalplanens forhold til anden planlægning
- 8 Miljømæssige forhold
- 9 Lokalplanens idémæssige indhold

10 Lokalplanen

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



Grundlaget for lokalplanen

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 292 for KonTiki skolen på Frydenborgvej.

Lokalplanen omfatter ejendommen Frydenborgvej 37.

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en udvidelse af KonTiki skolen fra et bygningsetageareal på ca. 700 m² til 1.750 m², Skolen skal fungere som en 1- sporet skole til og med 9. klasse, med et samlet elevtal på maksimalt 180 elever. Der er pr. august 2001 127 elever.

KonTiki skolen har tidligere søgt og fået landzonetilladelse fra Frederiksborg Amt til en udvidelse af skolen.

Tilladelsen blev af naboer og Naturfredningsforening anket til Naturklagenævnet. Naturklagenævnet underkendte Frederiksborg Amt's tilladelse.

Af Naturklagenævnets afslag fremgår det, at en udvidelse til mere end det dobbelte af bygningernes areal efter de konkrete forhold - herunder trafikforholdene og placeringen i en grøn landskabskile ind mod byen ikke bør reguleres i en landzonetilladelse, men at der i givet fald først skal udarbejdes en lokalplan for området.

På denne baggrund har Hillerød kommune udarbejdet nærværende lokalplan.

Lokalplanen er en bonuslokalplan. Det betyder, at lokalplanen erstatter den landzonetilladelse, der er nødvendig for udvidelsen af KonTiki, og at der alene kan klages over retslige forhold.

Status for området før planen.

Lokalplanområdet ligger i en grøn kile nord for Hillerød, i et område der i Regionplanen er udpeget som meget værdifuldt landskab. Lokalplanområdet grænser mod vest til skoven "Tyskerplantagen".



Samtidig er lokalplanområdet omkranset af en tilkørselssløjfe til motortrafikvejen Helsingevejen-Isterødvejen samt Gribskovbanen.

KonTiki skolen ligger i en mindre bebyggelse bestående af fire enfamiliehuse, og det tidligere Hillerød Teglværk, der i dag anvendes som kontor og lager mv.

Selv om KonTiki skolen ligger i landzone, i et naturmæssigt meget værdifuldt landskab, ligger skolen altså også nær større trafikanlæg og er en del af en mindre samlet bebyggelse.

Ejendommen Frydenborgvej 37 ligger for enden af en lille vej som udmunder i Frydenborgvej, nær det sted, hvor Frydenborgvej skærer Gribskovbanen.

Vejen indgår desuden som en del af en Amtslig cykelrute til Gribskov.

Frydenborgvej er en smal vej, der forbinder Selskogsvej og Fredensborgvej. Der er foretaget en trafiktælling, der viser, at Frydenborgvej kun er svagt trafikeret, og at halvdelen er gennemkørende trafik.

Frydenborgvejs skæring med Gribskovbanen er uheldsbelastet.

Der er i øjeblikket forhandlinger med Vejdirektoratet om en sikring af denne skæring.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan

Lokalplanområdet ligger i Regionplanen i et område, der er udpeget som meget værdifuldt landskab.

Lokalplanområdet grænser mod vest til Tyskerplantage, som er udpeget som EF- fuglebeskyttelsesområde, og EF- habitatområde.

Der er i lokalplanen angivet en 10 meter bred afstandszone mod Tyskeplantagen.

Afstandszone skal bevares som skovbryn.

Kommuneplanlægningen.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af et enkeltområde,



men er beliggende i det åbne land med de generelle rammebestemmelser der gælder i dette område.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 16 til Kommuneplan 1995- 2007.

I kommuneplantillægget fastlægges et nyt enkeltområde, og områdets anvendelse fastlægges til offentlig og privat service, uddannelse og sociale formål, ligesom byggemulighederne fastlægges.

Området fastholdes i landzone.

Med lokalplanens og kommuneplantillæggets endelige vedtagelse overføres landzonekompetancen til Hillerød Kommune.

Byrådet har vedtaget kommuneplantillæg nr. 16.

Tillægget har til hensigt at skabe overensstemmelse mellem kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplanens bestemmelser.

Planlovgivning og byggelovgivning.

Lokalplanområdet er landzone og skal forblive i landzone efter lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanen er en bonuslokalplan.

Lokalplanen indebærer dispensation fra Byggelovens højdebestemmelser, og erstatter de nødvendige landzonetilladelser.

Byggeriet skal dog have byggetilladelse.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinie

Lokalplanområdet er omfattet af 300 m skovbeskyttelseslinie.

Byggeriet har tidligere været forelagt Skovdistriktet, der ikke havde bemærkninger.

Vejbyggelinie

Der er tinglyst vejbyggelinie mod Isterødvejen. Indenfor vejbyggelinien må der ikke uden dispensation fra Amtet etableres nogen form for faste anlæg som for eksempel bebyggelse, parkeringspladser, støjvolde,



sportspladser mm.

I henhold til lokalplanens bestemmelser kan der ikke etableres bebyggelse indenfor vejbyggelinien.

Spildevandsplanlægningen

Området er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød Kommune.

Vand- og elforsyningen

Området ligger i Hillerød Vandværks forsyningsområde.

Elforsyning varetages af NESAs.

Miljømæssige forhold

Grundvandsbeskyttelse.

Lokalplanområdet er indvindingsopland.

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

Støj.

Lokalplanområdet grænser til den trafikerede vej, Isterødvejen, og Gribskovbanen.

Der skal sikres, at hvor der indrettes skole/ institution skal et maksimalt støjniveau på 55 dB (A) fra vejstøj og 60 dB(A) fra jernbanestøj overholdes på mindst en af institutionens facader og på de udendørs opholdsarealer.

De eksisterende niveauforskelle virker som støjafskærmning, specielt mod Isterødvejen. Endvidere kan der etableres støjvold mod tilkørselssløjfen fra motortrafikvejen Helsingevejen- Istedrødvejen.

Støj fra skolen skal overholde de vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder.

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.



Frydenborgvej 37's bygning er vurderet med middel bevaringsværdi.

Bygningen er ikke i lokalplanen udpeget som bevaringsværdig, men krav til den planlagte tilbygning er søgt tilpasset den eksisterende bebyggelse.

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanen muliggør et byggeri som ansøgt af KonTiki skolen.

Der er udlagt et byggefelt og stillet krav til bygningernes udformning. Der sikres en kompakt bebyggelse, der bevarer det nuværende arkitektoniske udtryk.

Der er i lokalplanen stillet krav om, at de midlertidige pavilloner skal være fjernes i takt med ibrugtagning af de nye skolebygninger.

Mod naboer er der stillet krav om etablering af et 8 meter bredt støjdæmpende plantebælte.

Mod Tyskerplantagen er der stillet krav om at en 10 meter bred afstandszone bevares som skovbryn, og ikke må anvendes som udendørsarealer for skolen.

Vejadgangen til lokalplanområdet sker ad eksisterende privat fællesvej.

Parkering og parkering af bus sker på egen grund.

For at begrænse trafikken til skolen er der i lokalplanen stillet krav om at mindst 65 % af transporten af elever til skolen skal foregå med busordning eller cykel.



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

Det er lokalplanens formål ,
At bevare bygningernes eksisterende arkitektoniske udtryk, og tilpasse ny bebyggelse til den eksisterende.
At begrænse den trafikale belastning.
At sikre en afskærmning mod naboer
At sikre skovbrynet mod Tyskerplantagen

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr. nr. 1 mu Hillerødsholm, Hillerød Jorder.

2.2

Lokalplanområdet er og forbliver i landzone.
Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne plan overføres landzonemyndigheden til Hillerød Kommune.

I henhold til Planlovens § 15 stk. 4 betyder lokalplanen, at der ikke kræves landzonetilladelse til byggeri og anlægsarbejde som beskrevet i lokalplanen.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til undervisnings-, institutions- og skoleformål.



§ 4 Udstykning.

4.1

Der må ikke foretages udstykninger i lokalplanområdet.

§ 5 Vej og parkering.

5.1

Den eksisterende vejadgang skal i princippet bibeholdes som vist på kortbilaget.

5.2

Der skal udlægges areal til parkering svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² undervisnings- og institutionsareal. Herudover skal der udlægges areal til busparkering.

5.3

Transporten til skolen skal søges begrænset.

Mindst 65% af transporten af elever til skolen skal foregå med busordning eller cykel.

I forbindelse med udstedelse af byggetilladelse skal der/ må der alene anlægges 20 parkeringspladser og busparkering.

I øvrigt skal de udlagte parkeringspladser anlægges i det omfang Byrådet kræver det, ligesom skolen skal dokumentere begrænsningen i transporten til skolen, såfremt Byrådet kræver det.

5.4 Byggelinier.

Der er pålagt byggelinie mod Isterødvejen.

§ 6 Ledningsanlæg.

6.1

El- ledninger, 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.



§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

7.1

Indenfor lokalplanområdet må det samlede bruttoeta-geareal maksimalt andrage 1.750 m².

Bebyggelse må kun opføres inden for det på kortbilaget angivne byggefelt.

Bebyggelsen må ikke opføres i den tinglyste vej-byggelinie mod Isterødvejen.

7.2

Højden på bebyggelse må ikke overstige 14 m og bygninger må højst opføres i 3 ½ etage.

Tage på hovedbygninger skal udformes som symmetriske saddeltage, hvis hældning med det vandrette plan skal være mellem 20 og 50 grader.

7.3

Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Ydermure og facader.

Ydermure, herunder gavltrekanter skal fremtræde i blank mur af ensfarvede røde eller gule 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.

Til mindre bygningsdele kan andre materialer anvendes.



8.3

Nybyggeri og om- og tilbygninger skal tilpasses den eksisterende bygning med hensyn til proportioner og arkitektur, materialevalg, samt udformning af kviste, vinduer og døre.

8.4

Skure, carporte cykelskure og lignende mindre bygninger kan udføres i træ med tagbeklædning af tagpap.

8.5

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

Reklamering må ikke finde sted.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Der udlægges en 10 meter bred afstandszone langs lokalplanområdets vestlige grænse mod Tyskerplantagen som vist på kortbilaget.

Afstandszonen skal bevares som skovbryn, skal slås to gange om året, og må ikke beplantes.

Afstandszonen skal friholdes for bebyggelse og anlægsarbejder, og må ikke anvendes som udendørs areal for skolen/ institutionen.

9.2

Der skal udlægges et 8 meter bredt støjdæpende beplantningsbælte langs lokalplanområdets sydlige grænse som vist på kortbilaget. Beplantningsbæltet skal suppleres med et tæt støjdæpende hegn/ plankeværk, der skal dækkes af beplantning.

Beplantningsbæltet må ikke anvendes som udendørs areal for skolen/ institutionen.

9.3

Det øvrige ubebyggede areal kan indrettes med boldbane, legearealer og parkeringspladser. Arealerne skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et frodigt og grønt udseende, ligesom en passende orden



skal overholdes.

Udendørs oplag må ikke finde sted.

9.4

Hegning i lokalplanområdets nordlige og østlige grænse og mod vej må kun etableres som levende hegn, eller trådhegn i forbindelse med levende hegn. Levende hegn skal enten ved planteafstand til vejskel eller ved klipning holdes, således at vejarealet er friholdt.

9.5

Der kan etableres en støjvold mod Isterødvejen.

9.6

Belysning indenfor lokalplanområdet må kun udføres i forbindelse med vejadgangen, og kun som parkbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 4 meter. Der kan dog også etableres lampetter på væg.

9.7

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

9.8

Terrænregulering må alene ske i og omkring byggefeltet og støjvolden og kun i henhold til en terrænreguleringsplan godkendt af Byrådet.

§ 10 Bonusvirkning.

10.1

Nærværende lokalplan er en bonuslokalplan. Det betyder i henhold til Planlovens § 15 stk. 4, at der ikke kræves landzonetilladelse til byggeri og anlægsarbejder som angivet i nærværende lokalplan.

10.2

Lokalplanen indebærer dispensation fra Byggelovens § 6 C stk. 1 (for højde mere end 8,5 meter).



§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

11.1

De midlertidige pavilloner skal fjernes i takt med ibrugtagning af de nye skolebygninger.

11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der foreligger en dokumentation for den i § 5.3 beskrevne begrænsning i trafikken til skolen.

11.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret de i § 5.3 beskrevne parkeringspladser og busparkering.

11.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret det i § 10.1 beskrevne skovbryn, og det i § 10.2 beskrevne støjdæmpende beplantningsbælte.

11.5

Støj fra skolen skal overholde de vejledende grænseværdier for eksternt støj fra virksomheder.

Inden for lokalplanområdet skal det sikres, at støjni-veauet på udendørs opholdsarealer, legeplads mm, og på mindst en af skolens facader ikke overstiger 55 dB (A) fra Isterødvejen og 60 dB (A) fra Gribskovbanen.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder.

12.1

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinie på 300 m fra den tilgrænsende skov Tyskerplantage jfr. Naturbeskyttelseslovens § 17.

Amtet er myndighed ved dispensationer.



12.2

Der er tinglyst vejbyggelinie mod Isterødvejen. Amtet er myndighed ved dispensationer.

12.3

Forinden ny bebyggelse, eller anlægsarbejder indenfor området igangsættes skal Nordsjællands Folke-museum kontaktes med henblik på eventuel udgrav-ning i arkæologisk interesseområde.

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

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokal-planen 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 lokal-planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspro-priation 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

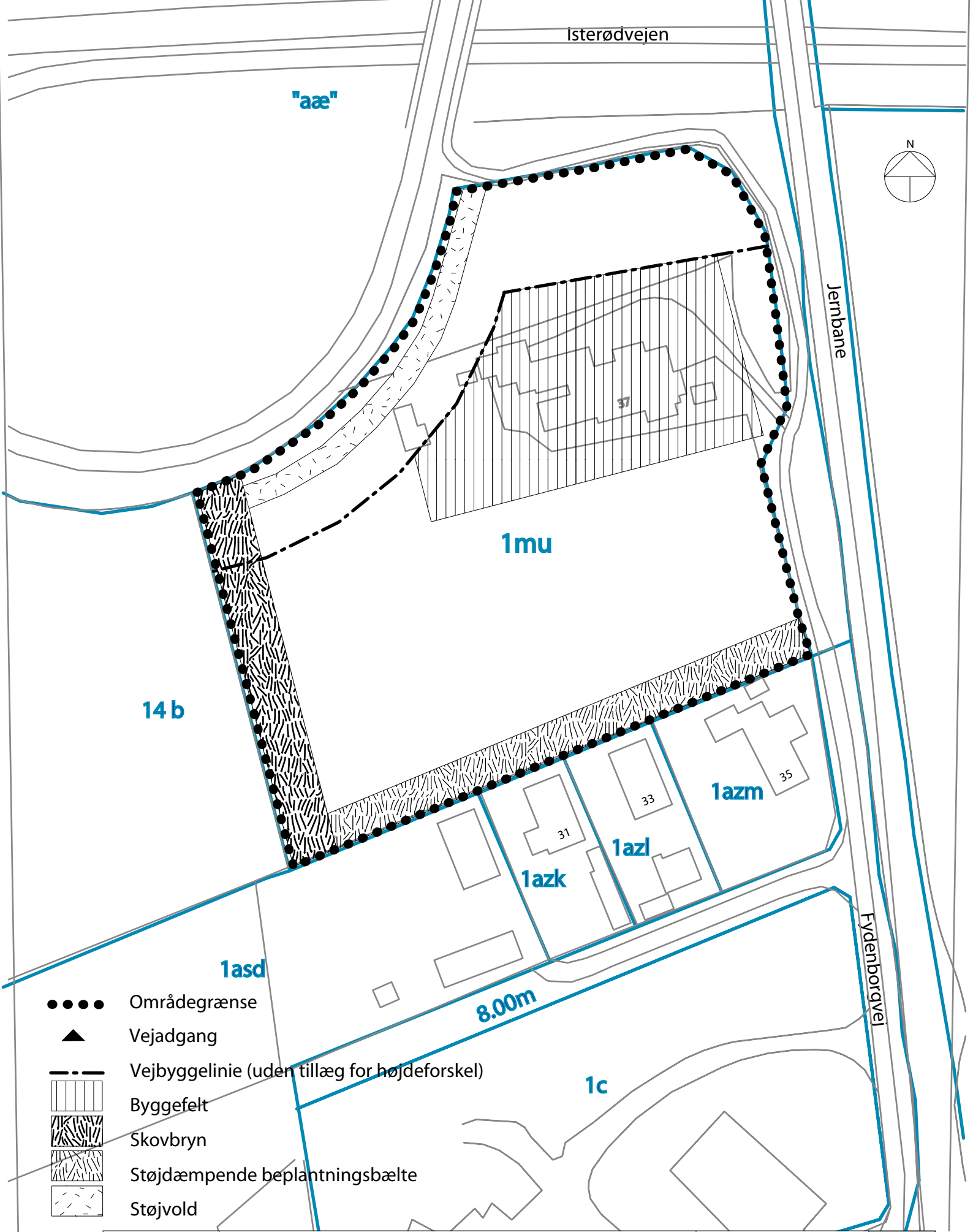
Hillerød Byråd den 20 december 2001

Nick Hækkerup
Borgmester

/

Jesper Fisker
Kommunaldirektør





- Områdegrænse
- ▲ Vejadgang
- - - - - Vejbyggelinie (uden tillæg for højdeforskel)
- [Vertical lines] Byggefelt
- [Diagonal lines] Skovbryn
- [Cross-hatch] Støjdæpende beplantningsbælte
- [Dotted] Støjvold



Kortbilag
 Lokalplan nr. 292 for KonTiki skolen på Frydenborgvej
 Hillerød Kommune, Teknik

Mål: 1:1000
 Dato: 20 december 2001

