



**Lokalplan nr.
306**

For et erhvervsområde i Hillerød Vest
Rønnevangsområdet



December 2003





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 lokal-

plan, 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).

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

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse....	5
Grundlaget for lokalplanen....	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning....	7
Lokalplanens idemæssige indhold....	14
Lokalplanen....	16
§ 1 Lokalplanens formål....	16
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus....	16
§ 3 Områdets anvendelse....	17
§ 4 Udstykninger....	19
§ 5 Vej- og parkeringsforhold....	19
§ 6 Tekniske anlæg....	21
§ 7 Ledningsanlæg....	22
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering....	22
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden....	23
§ 10 Ubebyggede arealer....	25
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse....	27
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder....	28
§ 13 Grundejerforening....	28
§ 14 Ophævelse af lokalplaner....	29
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger....	29
Vedtagelsespåtegning....	31
Kortbilag A, teknisk kort, 1:4.000	
Kortbilag B, snit i veje	



Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har den 17 december 2003, i henhold til Planlovens § 27, endeligt vedtaget lokalplan nr. 306 for et erhvervsområde i Hillerød Vest - Rønnevangsområdet.

Byrådsbehandling

Hillerød Byråd godkendte den 27. august 2003 lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse.

Lokalplanforslaget var fremlgt til offentlig høring i 8 uger fra den 17. september til den 12. november 2003. Under høringen modtog Byrådet i alt 4 skriftlige indlæg, Indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag til lokalplanen.

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen vedtog Byrådet en række ændringer i forhold til det forslag der var fremlagt til offentlig høring,

- i lokalplanens anvendelsesbestemmelser, § 3.7, er der tilføjet bestemmelser om maksimale butiksarealer for de kategorier af detailhandel, som lokalplanen giver mulighed for,
- i lokalplanens bestemmelser om veje m.v. § 5.1.8, tilføjes bestemmelse om etablering af faunapassage på Egespurs Allé, syd for Banestien,
- ændringer af tilstanden for vådområdet syd for banestien forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelsesloven, hvilket er tilføjet lokalplanens bestemmelser i en ny § 12,
- lokalplanens kortbilag ændres for så vidt angår lokalplanens afgrænsning, der syd for banestien rykkes ca. 10 m mod vest.

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige vedtagelse af lokalplanen blev offentligt bekendtgjort ved annoncering i Hillerød Posten, den 7. januar 2004. Lokalplanens retsvirkninger er hermed trådt i kraft. Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme.



Grundlaget for lokalplanen

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 306 for et erhvervsområde i Hillerød Vest, Rønnevang.

Status for området for planen

Lokalplanområdet omfatter et erhvervsområde på ca. 30 ha i Hillerød Vest, inden for Rønnevangsområdet. Området er beliggende mellem Vølundsvej og Banestien og afgrænses mod vest af den nye vej Egespurs Allé og det åbne land. Arealerne nærmest Vølundsvej er taget i brug til erhvervsformål i løbet af 1990'erne.

Naturklagenævnet har besluttet at Hillerød Kommune skal lovliggøre en lagerhal opført inden for erhvervsområdet omfattet af lokalplan nr. 186 i strid med lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens placering i forhold til anvendelsen.

Den resterende del af lokalplanområdet henligger som ubebyggede og kun delvist byggemodnede arealer.

Egespurs Allé er anlagt og taget i brug på strækningen fra Vølundsvej til Herredsvejen. Strækningen fra Vølundsvej frem mod Banestien er anlagt i grus, med henblik på at fungere som byggepladsvej for et påtænkt fabriksbyggeri på arealerne nærmest Banestien. Den sidste strækning af Egespurs Allé over Banestien til Peder Oxes Allé er under projektering.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanlægningen

Lokalplanområdet udgør en del af det erhvervsområde, der i regionplanen er benævnt „Vestbyen, Hillerød“ Lokalplanområdet kan jf. regionplanens retningslinier ikke anvendes til lokalisering af beskæftigelsesintensive virksomheder, administration, service eller lignende virksomheder med mange ansatte i forhold til etagearealet, fordi området ikke er beliggende stationsnært, det vil sige mindre end 1.000 m fra trafikknudepunkt/station.

Frederiksborg Amt har vurderet en række erhvervsområders egnethed til lokalisering af særligt forurenende virksomheder. Forholdet til fire miljøparametre, luft/støj, spildevand, grundvand og recipienter, blev vurderet som uegnet, betinget egnet eller egnet. Vestbyen Hillerød blev vurderet til at være betinget egnet i forhold til de fire vurderede miljøparametre.

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2001, rammer for lokalplanlægning, delområde 4.E.2, delområde 4.E.8 og delområde 4.E.9 samt en mindre del af delområde 4.E.7.

Delområde 4.E.7 og 4.E.8 er i rammerne udlagt til erhvervsformål, erhvervsvirksomheder svarende til virksomhedsklasse 1 og 3-4, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning, Miljøministeriet, december 1991.

Den maksimale bebyggelsesprocent inden for delområde 4.E.7 og 4.E.8. er i Kommuneplan 2001 fastsat til 40 for den enkelte ejendom, bebyggelse må maksimalt opføres eller indrettes med 2 etager.

Der må ikke opføres eller indrettes boliger inden for delområdet.

Rammebestemmelserne for delområde 4.E.9 er fastlagt i Kommuneplan 1995 – 2007. Delområdet er heri udlagt til erhvervsformål, erhvervsvirksomheder svarende til virksomhedsklasse 4, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning, Miljøministeriet, december 1991.



Den maksimale bebyggelsesprocent inden for delområde 4.E.9. er fastsat til 35 for området som helhed eller for den enkelte ejendom, bebyggelse må maksimalt opføres eller indrettes med 2 etager.

Inden for delområderne kan der herudover etableres detailhandel for særligt pladskrævende varegrupper.

Der må ikke opføres eller indrettes boliger inden for delområderne.

Kommuneplan 2001 fastsætter tillige normerne for udlæg af areal til parkering. På den enkelte ejendom skal der udlægges areal til parkering svarende til mindst en p-plads pr. 50 m² etageareal til administration og lignende og en p-plads pr. 100 m² etageareal til værksted, produktion og lager.

Kommuneplan 2001, Hovedstruktur, Trafik, angiver i trafikplanen en vejforbindelse fra Herredsvejen / Harløsevej mod syd til Peder Oxe's Allé og Hillerød motorvejen mod København.

Lokalplanen omfatter en del af denne vej, Egespurs Allé, fra Vølundsvej mod syd til Peder Oxes Allé.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 295 for et erhvervsområde i Rønnevang blev der, med henblik på at opnå overensstemmelse mellem lokalplanens bestemmelser og kommuneplanens rammer, vedtaget et tillæg nr. 19 til Kommuneplan 1995 - 2007.

Kommuneplantillæg nr. 19 gav mulighed for at anvende dele af lokalplanområdet til virksomheder inden for virksomhedsklasse 5. Bebyggelsesprocenten for det delområde der blev forudsat anvendt samlet af en enkelt virksomhed, svarende til delområde 4 i denne plan, blev fastsat til maksimalt 50 og den maksimale bygningshøjde blev fastsat til 15 m.

De ændringer der fremgik af tillæg nr. 19 til Kommuneplan 1995 - 2007 blev imidlertid ikke indarbejdet i Kommuneplan 2001.

Bestemmelserne i lokalplan nr. 306 svarer i vidt omfang til bestemmelserne i lokalplan nr. 295. Der er derfor ikke fuld overensstemmelse mellem bestemmelserne i lokalplan nr. 306 og rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001.



Det er en forudsætning for den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 306, at der forud er vedtaget et tillæg til Kommuneplan 2001, der sikrer overensstemmelse mellem kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplanens bestemmelser.

Forslag til tillæg til Kommuneplan var fremlagt til offentlig høring sideløbende med høringen om lokalplanforslaget. Kommuneplantillæg nr. 12 blev vedtaget af Hillerød Byråd 17. december 2003.

Lokalplaner

En del af lokalplan nr. 306's lokalplanområde, delområde 1, er omfattet af lokalplan nr. 186 for et erhvervsområde i Tolvkarlevang.

Delområderne 2, 3 og 4 samt del af delområde 5 i lokalplan nr. 306, er omfattet af lokalplan nr. 295 for erhvervsområdet Rønnevang Syd.

Lokalplan nr. 186 og lokalplan nr. 295 ophæves, hvad angår de arealer der er omfattet af lokalplan nr. 306.

Spildevandsplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af Hillerød Kommunes spildevandsplanlægning.

Varmeplanlægningen

Lokalplanområdets delområde 1 er omfattet af Hillerød Kommunes varmforsyningsplan. Området er udlagt til fjernvarmeforsyning.

Delområderne 2 - 4 er udlagt til forsyning med naturgas.

Vand- og elforsyningen

Lokalplanområdets forsyning med el varetages af Hillerød Elforsyning. Vandforsyningen varetages af Hillerød Kommune, El, Vand & Varme.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er delvist omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ophævelse af landbrugspligten jf. Landbrugslovens § 4, stk. 1.

Det må forventes, at Jordbrugskommissionen i forbindelse med meddelelse af tilladelse til ophævelse af landbrugspligten, vil stille krav om, at eventuelle restejendomme sammenlægges med anden landbrugsejendom, jf. Landbrugslovens § 4, stk. 4.

Lokalplanen forudsætter ikke tilladelser efter Landbrugslovens § 7 eller § 7a.

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 2001, 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 nabo-områder.

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.

Mindsteafstande

Den anbefalede mindsteafstand mellem virksomheden eller anlægget og f.eks. boligen er skønsmæssigt fastsat til, 0 - 20 meter for klasse 1- 2, 50 - 100 meter for klasse 3 - 4 og 150 m for klasse 5 virksomheder.

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 udøver funktioner af en højere miljøklasse, kan placeres i et område udlagt til virksomheder af lavere miljøklasse. Ved erhvervsområdernes udbygning skal de anbefalede minimumsafstande eller godkendte reducerede minimumsafstande til planlagt eller eksisterende forureningsfølsom arealanvendelse respekteres.

En del af kolonihaveområdet syd-øst og øst for lokalplanområdet er beliggende inden for den anbefalede minimumsafstand fra klasse 4 virksomhed, 100 m og klasse 5 virksomhed, 150 m.

Som konsekvens af dette er anvendelsen af den syd-østligste del af lokalplanens delområde 3 og den østligste del af delområde 4 begrænset til virksomhed inden for klasse 3 og 1 og i en afstand af mellem 100



og 150 m fra kolonihaverne begrænset til anvendelse inde for klasse 4 og klasse 1 virksomhed.

I en afstand af indtil 150 m fra lokalplanens delområde 3 og 4 må der ikke udlægges areal til eller indrettes bebyggelse til miljøfølsom anvendelse, herunder boliger.

Opmærksomheden henledes tillige på Miljø- & Energi-ministeriets Bekendtgørelse om miljøkrav i forbindelse med etablering og drift af autoværksteder m.v.

Vedligeholdelse af ubebyggede arealer bør af hensyn til grundvand m.m. ske uden anvendelse af pesticider og lignende miljøfremmede stoffer.

På en del af matr.nr. 1 ad Trollesminde er der kortlagt en jordforurening på vindensniveau 2.

For så vidt vejanlægget syd for Banestien indebærer nogen form for ændringer i tilstanden for de øst for vejen beliggende vådområder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, forudsætter dette en forudgående dispensation iht. Naturbeskyttelsesloven.

Historiske, Arkæologiske forhold

Sophienborg Nordsjællandsk Folkemuseum oplyser, at landsbyen Rønne tidligere har ligget i området. "Rønnevangen" har været markerne m.v. der var knyttet til landsbyen.

Navnet Rønne peger på at landsbyen kunne være opstået i vikingetid eller muligvis i jernalder. Det kan ikke siges med sikkerhed om landsbyen har ligget inden for lokalplanområdet eller eventuelt længere mod syd.

Ud over formodningen om at resterne af Rønne kan findes i området, er der også topografiske kriterier der kan tale for, at der muligvis kan gøres oldtidsfund i området.

På denne baggrund kan det antages, at der kan påtræffes hidtil ukendte jordfaste fortidsminder, der i givet fald vil være omfattet af Museumslovens kap. VI, § 26 om arkæologiske nødgravninger.



Nordsjællandsk Folkemuseum har foretaget arkæologiske prøvegravninger inden for matr. nr. 1 ad Trollesminde.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanen omfatter et ca. 22 ha stort nyt erhvervsområde, samt en del af det eksisterende erhvervsområde ved Vølundsvej og Bragesvej.

Erhvervsområdet vejbetjenes dels fra Vølundsvej og dels fra en ny vej, Egespurs Allé, der indgår i lokalplanområdet og er en del af den planlagte vejstrækning fra Hillerød-motorvejen / Peder Oxe's Allé mod nord til Vølundsvej og Herredsvejen.

Herudover etableres en vejadgang ad Gefionsvej mellem det eksisterende erhvervsområde og lokalplanområdets delområde 2 og 3. Gefionsvej giver tillige adgang til kolonihaveområdet beliggende øst for lokalplanområdets delområde 3 og 4.

Det interne vejnet inden for delområde 2 og 3 består af en øst-vest gående fordelingsvej mellem Egespurs Allé og Gefionsvej. Fra denne fordelingsvej angiver lokalplanen en tilsvarende nord-syd gående fordelingsvej, der i givet fald kan forlænges til at betjene delområde 4, efter samme princip som vejbetjeningen af delområde 3.

Langs delområdegrænsen mellem delområde 1 og delområde 2, fra Egespurs Allé til Gefionsvej, udlægges areal til en sti i forlængelse af stien fra Gefionsvej til Tirsdagskoven.

Erhvervsområdet er disponeret ud fra ønsket om at give mulighed for lokalisering af såvel mindre som mellemstore virksomheder.

Inden for lokalplanens delområde 1 er mindstegrundstørrelsen fastsat til 2.000 m², inden for delområde 2 er mindstegrundstørrelsen fastsat til 1.500 m², mens mindstegrundstørrelsen inden for lokalplanens delområde 3 fastsat til 3.000 m².

Lokalplanens delområde 4 er udlagt med henblik på anvendelse af en eller to virksomheder med tilnærmelsesvis lige store ejendomme.



Lokalplan nr. 306 ændrer bestemmelserne for lokalplanens delområde 1, i forhold til bestemmelserne i lokalplan nr. 186, § 3.2., da der ikke længere stilles krav om, at kun administration eller lignende virksomhed må placeres mod lokalplanområdets sydligste afgrænsning. Lokalplanområdets sydlige afgrænsning var ved vedtagelsen af lokalplan nr. 186 tillige afgrænsningen af erhvervsområdet mod det åbne land. Lokalplanen giver mulighed for etablering af virksomheder, der spænder fra håndværksprægede virksomheder til de mindre belastende egentlige produktionsvirksomheder samt for delområde 3 og 4 til egentlige produktionsvirksomheder og forskning inden for IT-, medico- eller miljøvirksomhed, herunder laboratorier. Herudover kan der etableres den til virksomhederne hørende administration m.v.

Indenfor lokalplanområdet kan der ikke etableres administration, service eller lignende virksomheder af regional betydning, der i henhold til regionplanlægningen er arbejdskraftintensive virksomheder som skal lokaliseres stationsnært.

Lokalplanen giver heller ikke mulighed for etablering af tungere fremstillingsvirksomheder fx metalbearbejdning eller lignende eller for detailhandel, ud over handel med særligt pladskrævende varetyper jf. Planloven, eksempelvis automobiler, bygningsartikler, køkkenelementer eller møbler.



Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- at bringe bestemmelserne for lokalplanens delområde 1 i overensstemmelse med erhvervsområdets aktuelle plangrundlag
- at sikre områdets anvendelse til erhvervsformål
- at fastlægge anvendelsen af erhvervsområdets enkelte delområder bl.a. i forhold til omgivelserne
- at sikre det planmæssige grundlag for etableringen af Egespur Allé i sin fulde udstrækning, fra Herredsvejen til Peder Oxes Allé.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

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

27, 19a, 1 p, 1 ad, 1 af, 1 ag, 1 co, 1 cq, 1 nu, 1 nv, 1 nx, 1 ny, 1 oq samt del af 1 m, 1 n, 1 o, 1 ph, 1 pz alle Trollesminde, Hillerød Jorder, samt alle ejendomme der efter den 1. juni 2003 udstykkes fra disse ejendomme. Herudover er Egespur Allé, "ah", omfattet af lokalplanen. Lokalplanområdet opdeles i delområder. Delområderne 1, 2, 3 og 4 til erhvervsformål og delområde 5 til offentlige formål, vejareal.

2.2.

Lokalplanens delområder 1, 2, 3 og 4 samt del af delområde 5, er beliggende i byzone.

Den del af matr.nr. 1 pz Trollesminde der med lokalplanen udlægges til vejareal, del af delområde 5, overføres fra landzone til byzone.

Del af delområde 5, strækningen M - N, fastholdes i landzone.



§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Lokalplanområdets delområde 1, 2, 3, og 4 må kun anvendes til erhvervsformål, delområde 5 må kun anvendes til offentlige formål, vejareal og teknisk anlæg, forsinkelsessø for regnvand.

Delområde 1 og 2

3.2.

Inden for delområderne må der kun udøves og opføres eller indrettes bebyggelse til håndværksvirksomhed, mindre fremstillingsvirksomhed, lager- og engrosvirksomhed, forsknings- og laboratorievirksomhed samt den til disse virksomheder hørende administrations- og servicevirksomhed, svarende til virksomhedsklasse 3 - 4 og 1.

Delområde 3

3.3.

Inden for delområdet må der kun udøves og opføres eller indrettes bebyggelse til lager- og engrosvirksomhed, fremstillingsvirksomhed, forsknings- og laboratorievirksomhed, fortrinsvis inden for IT-, medico- og miljøvirksomhed samt den til disse virksomheder hørende administrations- og servicevirksomhed, svarende til virksomhedsklasse 3 - 5 og 1.

En del af delområde 3 kan, som vist på kortbilag A, alene anvendes til erhvervsvirksomheder svarende til klasse 3 og 1.

Delområde 4

3.4.

Inden for delområdet må der kun udøves og opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillingsvirksomhed, forsknings- og laboratorievirksomhed, fortrinsvis inden for IT-, medico- og miljøvirksomhed samt den til disse virksomheder hørende administrations- og servicevirksomhed, svarende til virksomhedsklasse 4 - 5 og 1.

Dele af delområde 4 kan, som vist på kortbilag A, alene anvendes til erhvervsvirksomheder svarende til klasse 3 - 4 og til klasse 3 samt til klasse 1 virksomhed.



Delområde 1, 2, 3 og 4

3.5.

Den anvendelsesmæssige disponering af lokalplanområdet skal ske under hensyntagen til de, til enhver tid gældende og vejledende minimumsafstande til planlagt eller eksisterende miljøfølsom arealanvendelse. Hvis afstandene tillades reduceret, skal det ske ud fra en vurdering af de faktiske miljøpåvirkninger i hvert enkelt tilfælde, og under forudsætning af at de nødvendige afhjælpningsforanstaltninger etableres.

3.6.

Inden for delområderne må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder af regional betydning inden for administration, service eller lignende virksomhed med mange ansatte i forhold til etagearealet, der jf. regionplanlægningen skal lokaliseres stationsnært.

3.7.

Inden for delområderne må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, bortset fra et mindre areal til salg af virksomhedens egne og på stedet fremstillede produkter, med et maksimalt butiksareal på 200 m² samt indrettes bebyggelse til salg af særligt arealkrævende varegrupper, der i henhold til planloven kan placeres udenfor Kommunens centerområder.

Butikker til forhandling af særligt pladskrævende varegrupper kan maksimalt opføres eller indrettes med et butiksareal på 3.000 m², autoforhandlere og tømmerhandler dog med et maksimalt butiksareal på 5.000 m².

3.8.

Inden for delområderne må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.

3.9.

Der kan inden for delområderne etableres de for lokalplanområdets elforsyning nødvendige transformerstationer, når det bebyggede areal ikke overstiger 10 m² og bygningshøjden ikke overstiger 2,6 m. Herudover kan der etableres øvrige tekniske anlæg til sikring af lokal-

planområdets forsyning. Transformatorstationer kan etableres inden for de i 10.5. angivne beplantningsbælter.

§ 4 Udstykninger

Delområde 1

4.1.

Ejendomme inden for delområde 1 må ikke udstykkes med et areal mindre end 2.000 m².

Delområde 2

4.2.

Ejendomme inden for delområde 2 må ikke udstykkes med et areal mindre end 1.500 m².

Delområde 3

4.3.

Ejendomme inden for delområde 2 må ikke udstykkes med et areal mindre end 3.000 m².

Delområde 4

4.4.

Delområde 5 udstykkes som angivet på kortbilag A eller i to tilnærmelsesvis lige store parceller og kan kun med Byrådets særlige forudgående godkendelse udstykkes yderligere.

Delområde 1, 2, 3 og 4

4.4.

Der kan foretages udstykning af grunde til brug for de under § 3.9 nævnte tekniske anlæg med et grundareal på mindre end 700 m².

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

5.1.1.

Der er inden for lokalplanområdet udlagt areal til veje, som det fremgår af kortbilag A.

Vejen L-M-N i en bredde af 20 m.



Vejene A-B-C-D og C-G i en bredde af 17 m.

Vejen E-F i en bredde af 10 m.

Vejen B-H i en bredde af 6 m.

Vejen C-G kan anlægges med en længde, der er afpasset delområdets opdeling i parceller. Vejanlægget skal afsluttes med anlæg af en passende vendeplads.

5.1.2.

Der kan inden for delområde 3 og 4 udlægges yderligere vejarealer i en bredde af 17 m, med henblik på at betjene erhvervsparceller ved en eventuel opdeling af delområderne.

5.1.3.

De i § 5.1.1 og 5.1.2 nævnte veje med en udlægsbredde på 17 m udformes og beplantes i princippet som vist på kortbilag B.

5.1.4.

Den eksisterende vejadgang til matr.nr. 19 Trollesminde, Hillerød Jorder, mellem punkterne A og E kan nedlægges og erstattes af vejen F-B, med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag A.

5.1.5.

Den eksisterende vej mellem punkterne H og K, del af Rønnekrogen, nedlægges i henhold til vejlovgivningen. Del af Rønnekrogen mellem punkterne B og H opretholdes som adgang til kolonihaveområdet uden for lokalplanområdet med en bredde på 6 m. Der etableres en overkørsel på vejen B-H i punktet B.

5.1.6.

Overkørsler inden for lokalplanområdet kan kræves udformet som fælles overkørsel for adgangen til 2 ejendomme.

5.1.7.

Fra delområde 4 kan der etableres en overkørsel / adgang til vejen L-M, forlængelsen af Egespurs Allé.

**5.1.8.**

Vejen L-M-N, forlængelsen af Egespurs Allé, udlægges i en bredde af mindst 20 m.

Vejen L-M anlægges og beplantes i princippet som vist på kortbilag B.

På strækningen M-N etableres en faunapassage for mindre dyr.

5.1.9.

Ud over som angivet i 5.1.6, må der ikke etableres direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel til den i 5.1.7. nævnte vej (forlængelsen af Egespurs Allé) fra de tilstødende ejendomme.

5.1.10.

Der er inden for lokalplanområdet udlagt areal til stier, som det fremgår af kortbilag A.

Stierne a-b, c-d og e-f i en bredde af 4 m.

5.2.1.

På den enkelte ejendom skal der anlægges de for virksomheden til enhver tid nødvendige parkeringspladser, herunder pladser til gæsteparkering og eventuel udstilling af biler.

5.2.2.

På den enkelte ejendom skal der udlægges areal til parkering, svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til administration, laboratorier og lignende og mindst 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til værkstedsareal og mindst en p-plads pr. 200 m² produktions- og lagerareal.

5.2.3.

Udlagte parkeringsarealer skal anlægges når Byrådet kræver det.

§ 6 Tekniske anlæg

6.1.

Inden for lokalplanens delområde 5 kan der etableres en forsinkelsessø for regnvand med en placering i princippet som angivet på kortbilag A.



§ 7 Ledningsanlæg

7.1.

Ledninger til elforsyning, herunder ledninger til vej-belysning, data-transmission, fællesantenneanlæg og lignende, skal fremføres som jordkabler.

Opmærksomheden skal henledes på eksisterende ledningsanlæg, herunder drænledninger, samt eventuelle deklARATIONER om disse. Ved om- eller nybyggeri skal ledningerne sikres eller eventuelt omlægges, i det omfang Byrådet kræver det.

§ 8 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

8.1.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.

Delområde 2 og 3

8.2.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Ved beregning af bebyggelsesprocenten kan andel i det i 10.5 udlagte fælles beplantningsbælte ikke medregnes i nettogrund-arealet.

Delområde 4

8.3.

Bebyggelsesprocenten for delområdet under eet må ikke overstige 50.

Ved beregning af bebyggelsesprocenten kan andel i det i 10.5 udlagte fælles beplantningsbælte ikke medregnes i nettogrundarealet.



Delområde 1 og 2

8.4.

Inden for delområderne må bebyggelse maksimalt opføres med 2 etager og en maksimal bygningshøjde over godkendt færdigreguleret terræn på 8,5 m.

Delområde 3

8.5.

Inden for delområderne må bebyggelse maksimalt opføres med en maksimal bygningshøjde over godkendt færdigreguleret terræn på 12 m.

Delområde 4

8.6.

Inden for delområdet må bebyggelse maksimalt opføres med en bygningshøjde over godkendt færdigreguleret terræn på 15 m.

Delområde 1, 2, 3, 4 og 5

7.6.

Byrådet kan, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, tillade at bygninger eller bygningsdele, fx skorstene, opføres med en større højde end angivet i 8.4, 8.5 og 8.6 såfremt virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør dette.

Der skal samtidigt opnås en efter Byrådets opfattelse god arkitektonisk helhedsvirkning.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1.1.

Bebyggelse skal opføres med et arkitektonisk udtryk der samlet giver erhvervsområdet et godt helhedsindtryk. Til udvendige bygningssider, facader og tage, må der ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

**9.1.2.**

Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

9.2.1.

Skiltning og reklamering må kun finde sted efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

9.2.2.

Skiltning skal respektere bygningens dimensioner og opdeling og må ikke virke dominerende.

9.2.3.

Reklamering ved billboards eller lignende større skiltning må ikke finde sted.

9.2.4.

Der må kun opsættes en flagstang på hver ejendom. Flagstænger kan have en maksimal højde på 8,5 m.

9.2.5.

Inden for det i 10.4. nævnte fælles beplantningsbælte må der ikke etableres nogen form for skiltning eller reklamering.

9.2.6.

Uanset bestemmelsen i 9.2.5 kan der i forbindelse med den i 5.1.6 nævnte overkørsel til delområde 5 opsættes et skilt med angivelse af firmanavn og firmalogo. Skiltet kan udformes som en pylon med en bredde på højst 1 m og en højde på højst 2,5 m.

Udformes skiltet som lysskilt må kun bogstaver og logo være lysende.

9.2.7.

Inden for det i 10.5. nævnte beplantningsbælte må der kun opsættes henvisningsskilte, i forbindelse med overkørsler, med virksomhedens navn og eventuelt logo.

Skiltets højde må ikke overstige 1,5 m og bredden må ikke overstige 1,0 m

Udformes skiltet som lysskilt må kun bogstaver og logo være lysende.



§ 10 Ubebyggede arealer

10.1.

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

Til enheder (fælleslokale/erhverv/institution og flugtveje) i bygningernes stueetage skal adgang fra det fri være niveaufri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes med ramper i overensstemmelse med bestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglementet.

10.2.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplag af materialer, affald og lignende skal overholdes.

Udendørs oplag må kun indrettes efter Byrådets særlige tilladelse.

Udendørs oplag og lignende skal afskærmes, ved beplantning eller lignende, såfremt Byrådet finder det nødvendigt af hensyn til erhvervsområdets helhedsindtryk.

10.3.

Ved udendørs oplag og lignende samt ved vedligehold af ubebyggede arealer skal der tages de størst mulige hensyn til grundvandet.

10.4.

Langs vejen L-M udlægges areal til fælles et beplantningsbælte med en bredde på mindst 10 m som vist på kortbilag A.

Beplantningsbæltet skal etableres af Hillerød Kommune ved anlæg af vejen L-N og skal beplantes med træer eksempelvis avnbøg eller eg, enkeltstående eller i mindre grupper, samt en tæt bundbeplantning af mellemhøje buske eksempelvis hvidtjørn, bærmispel eller fjeldribs. Beplantningen skal vedligeholdes som fritvoksende levende hegn.

**10.5.**

Langs vejene B-D, C-G og eventuelle yderligere veje jf. 5.1.2. udlægges arealer til fælles beplantningsbælter, der er en del af vejudlægget, med en bredde på mindst 5 m som vist på kortbilag A.

Beplantningsbæltet skal etableres ved anlægget af de nævnte veje og skal beplantes med træer eksempelvis avnbøg eller eg, enkeltstående eller i mindre grupper, samt en lav bundbeplantning af buske eller klippet græs. Beplantningen skal vedligeholdes som levende hegn eller beplantet plæne.

Langs øvrige veje skal der etableres et beplantningsbælte, levende hegn, med en bredde på 2,5 m.

10.6.

Langs afgrænsningen mellem delområde 3 og 4, samt langs afgrænsningen af delområde 1 og 2 mod nord, stien a-b og b-c, skal der på den enkelte ejendom etableres et mindst 5 m bredt beplantningsbælte.

Langs den del af den nordlige afgrænsning af delområde 4, der grænser op mod kolonihaveområdet, skal beplantningsbæltet etableres i en bredde på 10 m.

Langs afgrænsningen af delområde 4 mod øst, kolonihaveområdet, skal der etableres et 20 m bredt beplantningsbælte.

Beplantningsbælterne skal etableres af den enkelte grundejer og skal beplantes med træer eksempelvis avnbøg eller eg, enkeltstående eller i mindre grupper, samt en tæt bundbeplantning af buske eksempelvis bærmispel eller fjeldribs. Beplantningen skal vedligeholdes som levende hegn.

10.7.

Beplantningsbælter i henhold til 10.4, 10.5 og 10.6 kan suppleres med trådhegn med en højde på højst 1,5, m. Trådhegnet skal i givet fald opsættes bag beplantningsbæltet eller hvor det er muligt i skel mellem to erhvervsejendomme.

10.8.

Hegn mellem de enkelte ejendomme skal i øvrigt etableres som levende hegn plantet symmetrisk omkring skel, med en samlet bredde på 2,0 m. Det levende hegn kan eventuelt suppleres med et trådhegn med en højde på højst 1,5 m. Trådhegn skal placeres midt i det levende hegn.

10.9.

I forbindelse med fremsendelse af projekt til ny bebyggelse, skal der til Byrådets godkendelse fremsendes en haveplan, der redegør for udformningen af ejendommens færdsels- og friarealer, herunder beplantning og belysning.

10.10.

Belysning inden for lokalplanområdet skal etableres efter følgende principper:

Vejene A-D, C-G, eventuelle yderligere veje jf. 5.1.2. og L-M med en maksimal lyspunktshøjde på 9 m.

Øvrige veje med en maksimal lyspunktshøjde på 5 m.

Stier kan belyses med en maksimal lyspunkthøjde på 4 m.

Private ejendomme belyses ved parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m, dog kan arealer ved porte og døre belyses med belysningsarmaturer på væg. Belysningen af den enkelte ejendom skal fremgå af den i 9.9 nævnte haveplan.

10.11.

Terrænregulering må kun finde sted efter Byrådets forudgående nærmere godkendelse.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny

bebyggelse

11.1.

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke tages i brug før de fælles beplantningsbælter, jf. 10.4 og 10.5 og beplantningsbælter på de enkelte grunde, jf. 10.6, er etableret.



Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke tages i brug før de udendørs anlæg er etableret i overensstemmelse med den for den enkelte ejendom godkendte haveplan i henhold til 10.9

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke tages i brug før de udlagte parkeringspladser er anlagt i et omfang som krævet ved udstedelsen af byggetilladelsen.

11.2.

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive energiforsyning og må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

12.1.

Ændringer i tilstanden af vådområdet syd for Banestien, omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, som følge af anlægget af vejen M-N må kun ske efter forudgående dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

§ 13 Grundejerforening

13.1.

Grundejere inden for lokalplanens delområde 2, 3 og 4 er pligtige at være medlem af en grundejerforening, der omfatter alle delområderne.

Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet kræver det.

13.2.

Grundejerforeningen skal tage skøde på delområdernes fælles beplantningsbælter og veje, samt forestå vedligeholdelsen af disse.

13.3.

Grundejerforeningen har ret til, ved opkrævning hos medlemmerne, at fremskaffe midler til at gennemføre foreningens opgaver.

13.4.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 14 Ophævelse af lokalplaner

14.1

Lokalplan nr. 281 for et erhvervsområde i Rønnevang, vedtaget af Hillerød Byråd den 22. juni 2000, ophæves ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

14.1.

Lokalplan nr. 186 for et erhvervsområde i Tolvkarlevang, vedtaget af Hillerød Byråd den 22. september 1988, ophæves, for så vidt den del af lokalplanens område der er omfattet af lokalplan nr. 306, ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 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.

Lokalplanen kan i § 2.2 indeholde bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af bekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom.

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

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt

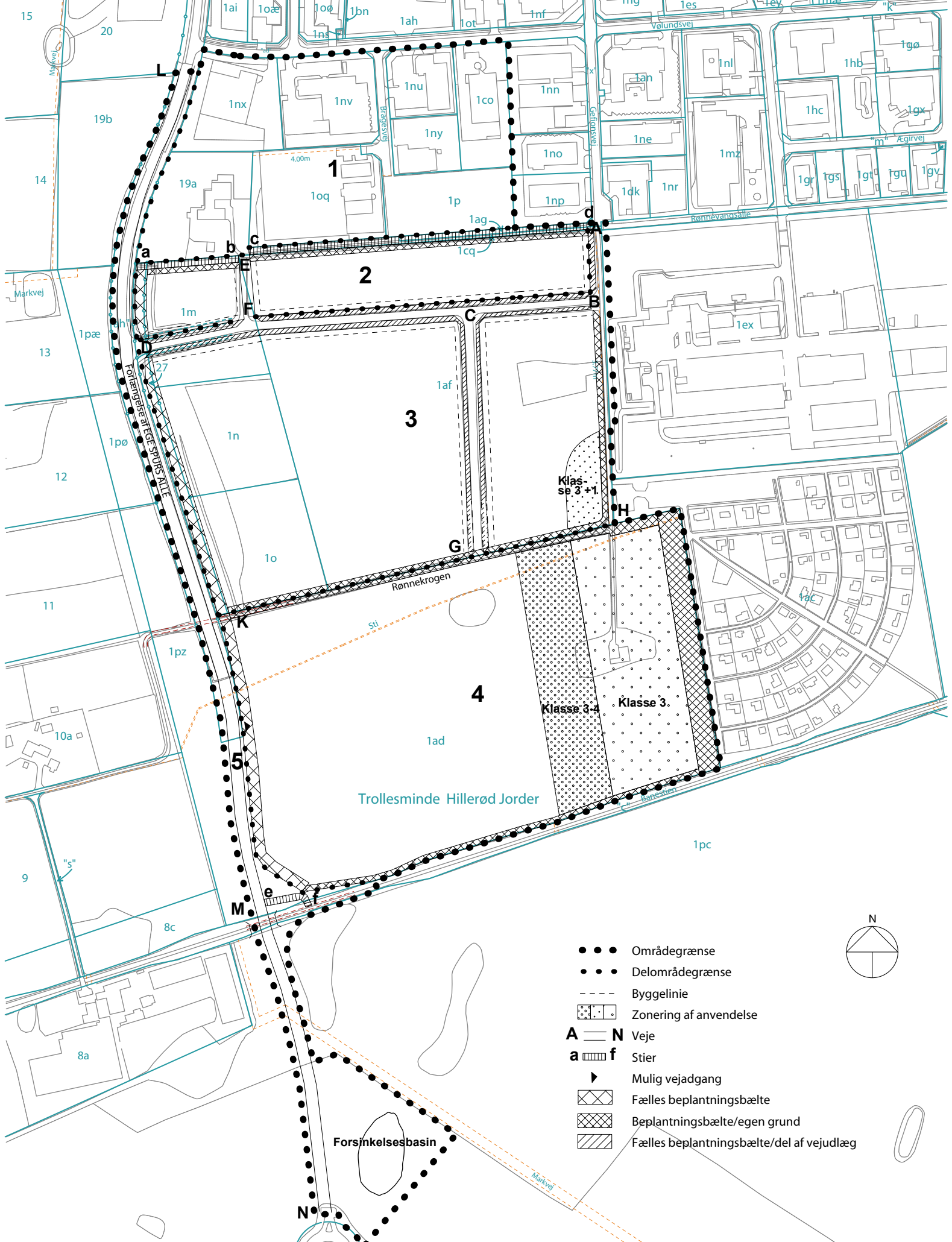
Hillerød Byråd den 17. december 2003

Nick Hækkerup
Borgmester

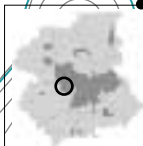
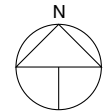
/

Jesper Fisker
Kommunaldirektør





- ● ● Områdegrense
- ● ● Delområdegrense
- - - Byggelinie
- ☒ Zonering af anvendelse
- A** — **N** Veje
- a** ☐ **f** Stier
- ▶ Mulig vejadgang
- ☒ Fælles beplantningsbælte
- ☒ Beplantningsbælte/egen grund
- ☒ Fælles beplantningsbælte/del af vejudlæg



Kortbilag A, teknisk kort
 Lokalplan nr. 306 for et erhvervsområde i Hillerød Vest - Rønnévangsområdet
 Hillerød Kommune, Teknik

Mål: 1:4000
 Dato 17.dec. 2003



Vejen L-M (del af Egespurs Allé)

allétræer

allétræer



6,5 m

7,0 m

2,5 m • 3,0 m •

10,0 m

rabat

kørebane

rabat sti/cykelsti
dobbeltrettet

beplantningsbælte

Vejen B-D og C-G



5,0 m

7,0 m

• 1,5 m •
• 5,0 m

evt. sti
beplantningsbælte

17,0 m
kørebane

evt. sti
beplantningsbælte

trådhegn

trådhegn

Kortbilag B, snit i veje

Lokalplan nr. 306 for et erhvervsområde i Hillerød Vest -
Rønnevangsområde:

Hillerød Kommune, Teknik

Dato 17. dec. 2003

