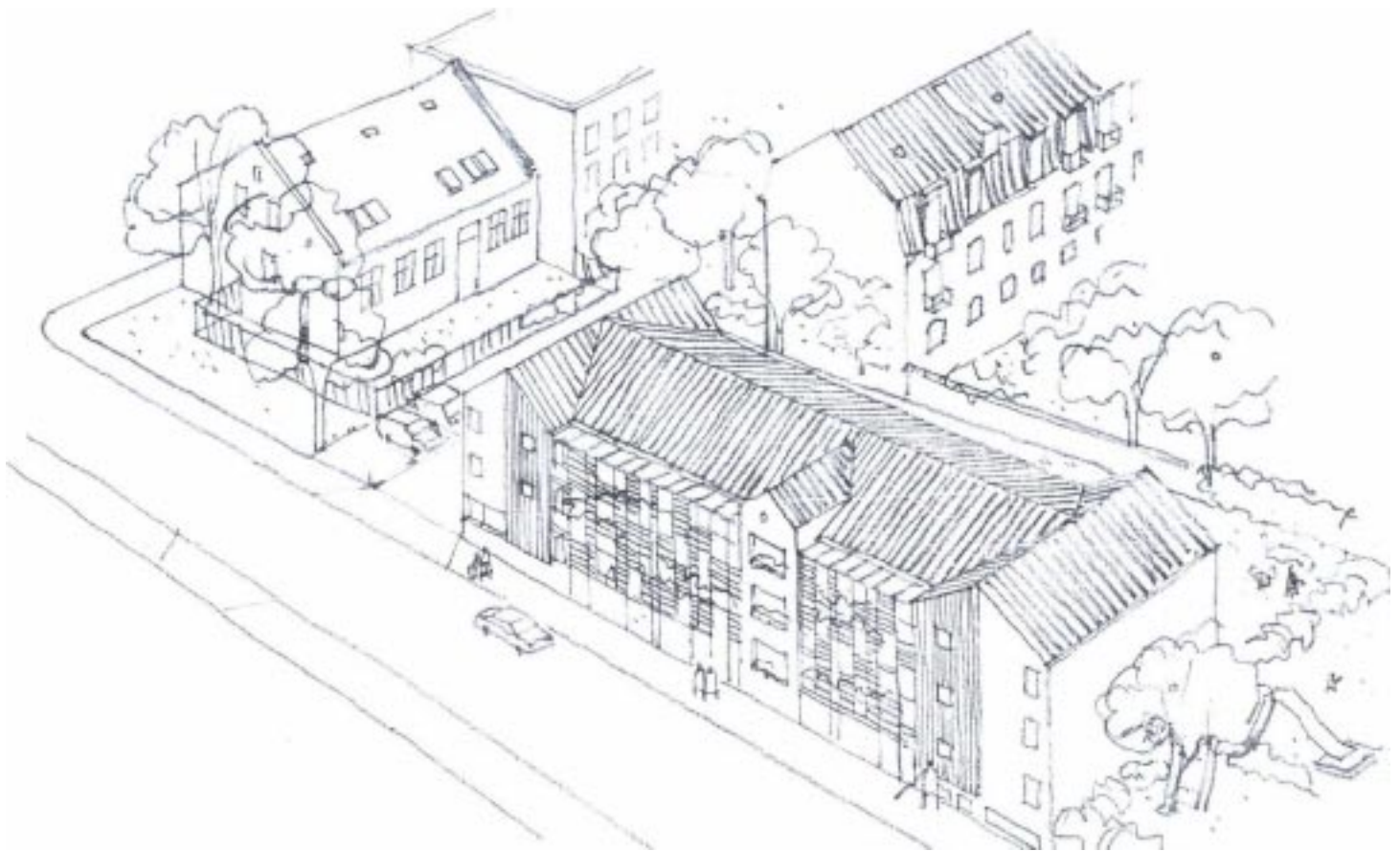




**Lokalplan nr.
312**

For en boligbebyggelse ved
Klostervej i Hillerød



JUNI 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 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).

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 tilvejebringelse
5	Byrådsbehandling
6	Grundlaget for lokalplanen
6	Indledning
6	Status for området før planen
6	Lokalplanens forhold til anden planlægning
8	Lokalplanens idemæssige indhold
9	Lokalplanen
9	§ 1 Lokalplanens formål
9	§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus
9	§ 3 Områdets anvendelse
10	§ 4 Udstykninger
10	§ 5 Veje, stier og parkering
10	§ 6 Ledningsanlæg
10	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering
11	§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden
12	§ 9 Ubebyggede arealer
13	§ 10 Støjforhold
13	§ 11 Forudsætninger for ibrug-tagning af ny bebyggelse
13	§ 12 Eventuelle tilladelser eller dispensa tioner fra andre myndigheder
13	§ 13 Lokalplanens retsvirkninger
15	Vedtagelsespåtegning

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget offentligt at fremlægge forslag til lokalplan nr. 312 for en boligbebyggelse ved Klostervej i Hillerød.

Byrådsbehandling

Byrådet godkendte den 26. februar 2003 lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse.

Lokalplanforslaget var fremlagt til offentlig debat i 8 uger fra den 12. marts til den 7. maj 2003.

I offentlighedsperioden blev der modtaget i alt 6 skriftlige indlæg.

Bemærkninger og ændringsforslag gav anledning til enkelte ændringer i forhold til det lokalplanforslag der har været offentliggjort. Bemærkninger fra Nordsjællandsk Folkemuseum er indarbejdet i Grundlaget for lokalplanen og bestemmelserne er ændret så det fremgår, at adgangs- og parkeringsarealer etableres som fælles arealer for lokalplanområdets bebyggelse.

Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 312 for en boligbebyggelse ved Klostervej i Hillerød.

Status for området før planen

Lokalplanområdet udgør en samlet matrikel, der dels anvendes til boligformål, etageboligerne Slingerupgade 10, og dels til offentlig parkeringsplads med adgang fra Klostervej.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2001. Det fremgår af rammerne for lokalplanlægningen, enkeltområde 1.C.14, at området er udlagt til centerformål, boligbebyggelse med højst 3½ etage og en bebyggelsesprocent på højst 50.

Lokalplan nr. 312 er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for enkeltområde 1.C.14, idet bebyggelsesprocenten for området vil overstige 50.

Lokalplanforslaget ledsages derfor af et forslag til tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2001. Forslaget til kommuneplan-tillæg foreslår en ændring af grænsen mellem enkeltområderne 1.C.2 og 1.C.14, der medfører at lokalplanområdet efter den endelige vedtagelse af planerne vil være omfattet helt af enkeltområde 1.C.2.

Rammebestemmelserne for enkeltområde 1.C.2 udlægger området til centerformål, herunder boligbebyggelse, med en maksimal bebyggelsesprocent for området som helhed på 130. Randbebyggelse kan opføres med indtil 3½ etage, øvrig bebyggelse med højst 2½ etage.

Spildevandsplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af Hillerød Kommunes spildevandsplanlægning. I den gældende spildevandsplan er området kloakeret med fællesanlæg. Ved et tillæg til spildevandsplanen vil dette blive ændret til kloakering ved separatsystem.

Varmeplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af Hillerød Kommunes varmeplanlægning. Området forsynes med fjernvarme fra kommunens varmforsyning, El, Vand og varme.

Vand- og elforsyningen

Vandforsyningen af lokalplanområdet varetages af kommunens vandforsyning, El, Vand og Varme.

Området vil blive tilknyttet Hillerød Elforsynings net.

Fredningsinteresser

Lokalplanområdet ligger uden for det område, der er omfattet af beskyttelsesinteresser i forhold til Frederiksborg Slot, som fortidsminde.

Arkæologiske og historiske forhold

Forud for bygge- og anlægsaktiviteter skal Nordsjællandsk Folkemuseum have mulighed for at undersøge området for eventuelle fortidsminder. Der er ikke tidligere gjort arkæologiske fund i området og der er ikke umiddelbart begrundet mistanke om at der kan påtræffes hidtil ukendte jordfaste fortidsminder i forbindelse med bygearbejder.

Ejendommen Slangerupgade 10 er af kulturhistorisk interesse, idet det førte „Folkets Hus“ i Hillerød blev etableret her i 1898 og fungerede frem til 1904, hvorefter den kom i privat eje.

Miljøforhold

Lokalplanområdet er beliggende inden for kildepladszonen for Nyhuse Vandværk. Området har herudover særlige drikkevandsinteresser.

Af hensyn til grundvand og drikkevandsressourcer henstiller Byrådet til, at der ikke anvendes kemiske

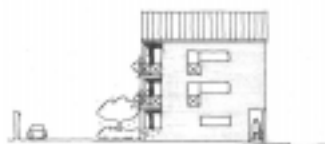
ukrudtsbekæmpelsesmidler ved vedligeholdelse af ubebyggede arealer.

Hillerød Kommune opfordrer til, at der ved projekteringen af ny bebyggelse indarbejdes miljørigtige og ressourcebesparende tiltag.

Lokalplanens idemæssige indhold

Det er lokalplanens formål at skabe det planmæssige grundlag for opførelse et boligbyggeri, etageboliger, med 15 støttede private andelsboliger. Bebyggelsen opføres som randbebyggelse i 3 etager mod Klostervej. Den enkelte bolig vil få adgang fra altangange på bygningens nordside, mod Klostervej. Boligerne orienteres i øvrigt mod syd, hvor der anlægges opholds- og havearealer. Bygningen vil fortrinsvis fremstå som muret bygger med et saddeltag belagt med tegl.

Den eksisterende boligbebyggelse, Slangerupgade 10, opretholdes i sit nuværende omfang og udformning.



Facade mod øst



Facade mod syd (haven)



Facade mod nord (Klostervej)

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 ved Klostervej i Hillerød.

§ 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at skabe det planmæssige grundlag for opførelse af en ny bymæssig bebyggelse til boligformål og at fastlægge bebyggelsens placering og omfang bl.a. af hensyn til den omgivende bebyggelse.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr.nr. 10 b Hillerød Bygrunde, samt de parceller, der efter den 1. januar 2003 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.1.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål, etageboliger.

3.2.

Ny bebyggelse inden for delområde 1 skal opføres som ældreregnede etageboliger.

§ 4 Udstykninger

Lokalplanområdet kan udstykkes som det fremgår af lokalplanens kortbilag A.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Klostervej ad et fælles adgangs- og parkeringsareal, som angivet på kortbilag A.

5.2.

Der skal udlægges et areal til parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 75 m² etageareal til beboelse.

§ 6 Ledningsanlæg

Eventuelle eksisterende ledninger, herunder regnvandsledninger, inden for lokalplanområdet skal ved nybyggeri sløjfes eller hvis det er nødvendigt omlægges.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

7.1.

Bebyggelse skal opføres inden for det på kortbilag A viste byggefelt.

Inden for byggefeltet kan der maksimalt opføres et etageareal på 1230 m².

7.2.

Uden for byggefeltet kan der, efter bygningsmyndighedens forudgående tilladelse, opføres mindre skure for opbevaring af renovationscontainere eller lignende.

7.3.

Bebyggelsen kan opføres med højst 3 etager.

7.4.

Bebyggelsen skal opføres med saddeltage med en taghældning på mellem 20° og 35° i forhold til det vandrette plan.

7.5.

Stuegulvkoten fastlægges af bygningsmyndigheden.

7.6.

Adgangen til de enkelte boliger kan ske fra altangange på bygningens nordside, mod Klostervej. Bebyggelsen skal udformes så boligernes opholdsrum fortrinsvis orienteres mod syd.

Delområde 2**7.6.**

Eksisterende bebyggelse inden for delområde 2 kan opretholdes med sit nuværende omfang og sin nuværende udformning.

7.7.

Inden for delområde 2 kan der ud over den eksisterende bebyggelse, efter bygningsmyndighedens forudgående tilladelse, opføres mindre skure for opbevaring af renovationscontainere eller lignende.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal fremstå som selvstændige arkitektoniske enheder, der dels harmonerer indbyrdes og dels harmonerer med den omgivende bebyggelse.

Delområde 1**8.2.1.**

Bebyggelse inden for delområde 1 skal fortrinsvis opføres med facader i murværk. Mindre facadepartier kan, såfremt der herved kan opnås særlige arkitektoniske kvali-

teter, fremstå med en anden beklædning fx træ-beklædning.

8.2.2.

Opføres ny bebyggelse med altangange, skal altangangene udgøre en integreret del af bebyggelsen og i sin udformning og udførelse tilpasses bygningens arkitektur og materialer.

8.2.3.

Tage skal udføres med en beklædning i tegltagsten.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1.

Adgangs- og parkeringsarealer anlægges som fælles arealer for lokalplanområdets bebyggelser.

9.2.

Opholds-, færdsels-, og adgangsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere. Udformningen skal opfylde kravene i DS 104, "Udearealer for alle".

Til enheder (boliger, fælleslokaler o.lign.) i bygningernes stueetager skal adgangen fra det fri være niveau-fri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes med ramper i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

9.3.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning m.v. gives et ordentligt udseende og fortrinsvis fremstå med havepræg.

9.4.

Forud for igangsætning af nyt byggeri inden for delområde 1, skal der, til bygningsmyndighedens godkendelse, udarbejdes en helhedsplan for delområdets ubebyggede arealer. Helhedsplanen skal gøre rede for opholds-, adgangs- og parkeringsarealer, samt for arealernes udformning, beplantning, belægning, belysning samt

for placering og udformning af eventuelle skure med videre.

§ 10 Støjforhold

10.1.

Det skal sikres, at der ved ny boligbebyggelse er et maksimalt støjniveau på 55 dB(A) ved boligerne facader samt på de udendørs opholdsarealer, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3, 1984.

§ 11 Forudsætninger for ibrug-tagning af ny bebyggelse

11.1.

Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning, det kommunale fjernvarmenet, og må ikke tages i brug før denne tilslutning er foretaget.

11.2.

Ny bebyggelse, inden for delområde 1, kan ikke tages i brug før de ubebyggede arealer er indrettet og anlagt i overensstemmelse med en godkendt helhedsplan jf. 9.4.

§ 12 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

12.1.

Såfremt der inden for lokalplanområdet er jordfaste for-tidsminder vil disse være omfattet af Lov nr. 473 af 7. juni 2001.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlægningslovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

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

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jf. ovenfor.



Perspektiv af Klostervej

Illustrationerne er udført af Arkitekter Dall & Lindhardt A/S - Ideoplæg til andelsboliger ved Klostervej

Vedtagelsespåtegning

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

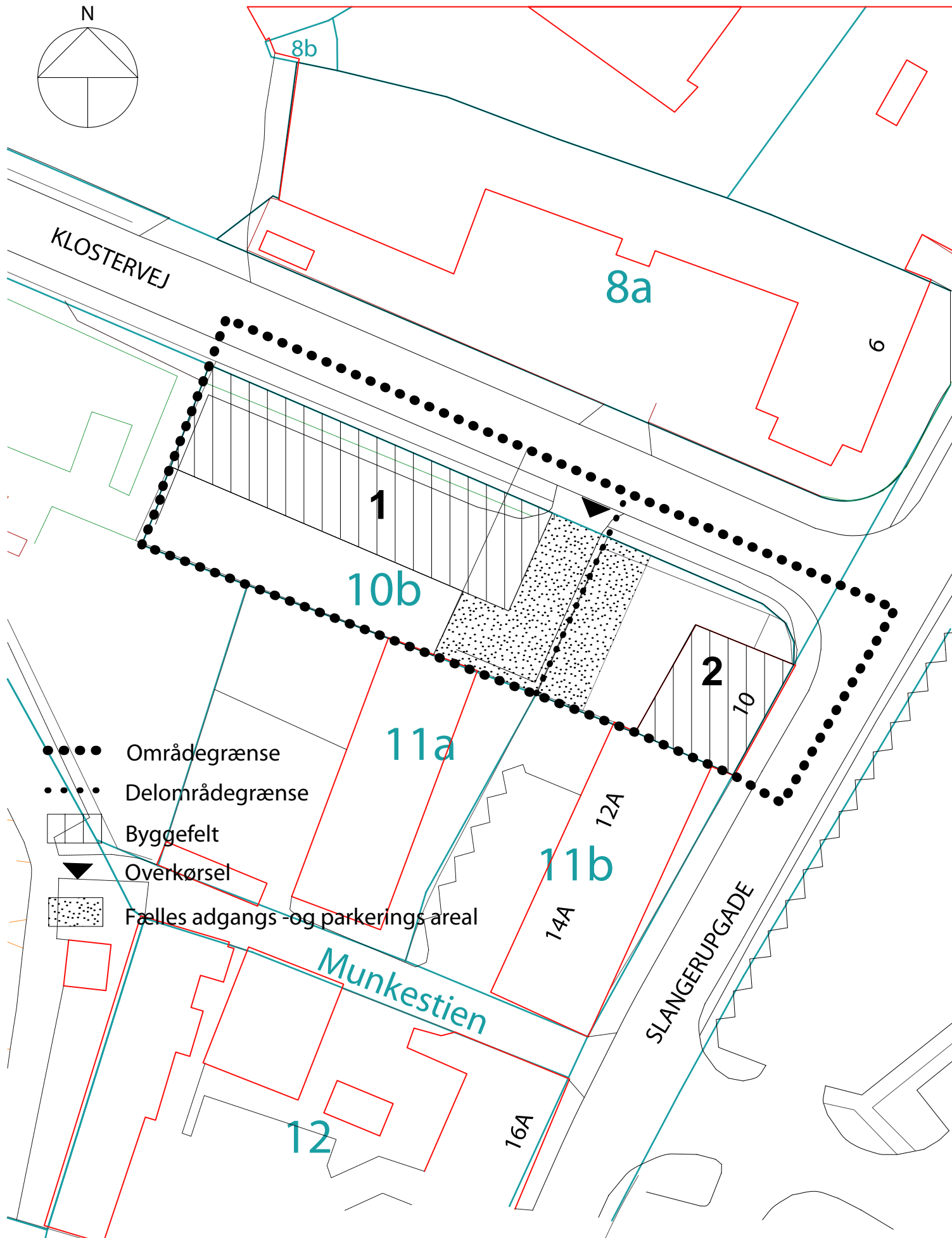
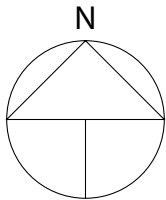
Hillerød Byråd den 18. juni 2003

Nick Hækkerup
Borgmester

/

Jesper Fisker
Kommunaldirektør





Kortbilag
Lokalplan nr. 312 for en boligbebyggelse ved Klostervej
Hillerød Kommune, Teknik

Mål: 1:500
Dato: juni 2003

