



Lokalplan nr.
316

for et tæt-lav boligområde ved
Salpetermosevej



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

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse 5

Byrådsbehandling 5

Lokalplanens udsendelse 5

Grundlaget for lokalplanen 7

Indledning 7

Status for området før planen 7

Lokalplanens forhold til anden planlægning 7

Miljøforhold 10

Lokalplanens idémæssige indhold 11

Lokalplanen 12

§1 Lokalplanens formål 12

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus 12

§ 3 Områdets anvendelse 13

§ 4 Udstykninger 13

§ 5 Veje, Stier og Parkering 14

§ 6 Ledningsanlæg 15

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 16

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden 17

§ 9 Ubebyggede arealer 18

§ 10 Grundejerforening 21

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse 21

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder 22

§ 13 Ophævelse af Byplanvedtægt 22

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger 23

Vedtagelsespåtegning 24

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 endeligt vedtaget lokalplan nr. 316 for et tæt-lav boligområde ved Salpetermosevej.

Byrådsbehandling

Byrådet har den 27. august 2003 godkendt lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var fremlagt i 8 uger fra den 3. september til den 30. oktober 2003.

Indsigelsesbehandling

Der er i indsigelsesperioden indkommet 22 indsigelser og kommentarer.

Endelig godkendelse

Byrådet har på møde den 17. december 2003 endeligt vedtaget lokalplanen med følgende tilføjelser/ændringer:

- I redegørelsen er resume fra arkæologiske prøvegravninger og oplysninger om forureningsundersøgelse og uddybning om Naturbeskyttelsesloven tilføjet.
- I § 1 er tilføjet at vådområder med beskyttede padder skal bevares.
- § § 5 er det tilføjet at en del af parkeringen, herunder handicapparkeringen, kan foregå udenfor feltet til parkering og at der ikke må være mulighed for gennemkørsel i bil via stierne/brandvejene i Kildedalbebyggelsen og den ny bebyggelse.
- I § 7 er en maximal facadehøjde og placering af evt. fælleshus fastsat.
- I § 9 er et punkt med bestemmelser om vådområdet med beskyttede padder tilføjet og der er tilføjet et punkt om at terrænregulering/ledningarbejder tættere end 5 m på ledningstracéet for varmerør skal godkendes af ledningsejer. Der er også tilføjet et

punkt om at bestemmelserne i § 9 ikke gælder for matr. nr. 1 ao, Favrholt.

- I § 12 er Frederiksborg Amt rettet til Hillerød Kommune, da kommunen er myndighed i.f.t. EF-habitatdirektiv og der er tilføjet punkt om vilkår i.f.m. område der er registeret som forurenet.

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan offentliggøres i Hillerød Posten den 29. december 2003. Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme og sendes til berørte grundejere og instanser samt til personer, foreninger eller myndigheder, som har fremsat indsigelser mod planen.

Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 316 for en boligbebyggelse ved Salpetermosevej i Hillerød. Hillerød Kommune er tildelt en kvote til støttede private andelsboliger, så bebyggelsen kan fx etableres som en andelsboligbebyggelse.



Status for området før planen

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Hillerød. Nord for lokalplanområdet ligger daginstitutionen „Stoppestedet“, mod øst ligger den grønne kile ved Salpetermosen samt enkeltejendomme langs Salpetermosevej og mod vest ligger en større samlet rækkehusbebyggelse ved Kildedalen. Syd for lokalplanområdet er der åbne marker. Lokalplanområdet er på ca. 14.000 m² inklusiv vej.

På ejendommen Salpetermosevej 4 (matr. nr. 1 ao, Favrholt, Hillerød Jorder) er et fritliggende enfamiliehus med have. Matr. nr. 11, Favrholt, Hillerød Jorder er ubebygget. Den nordlige del anvendes p.t. til dyrefolde i forbindelse med daginstitutionen „Stoppestedet“. Mod sydøst er terrænet meget lavt og der er en pilebevokset, våd lavning. Derudover er der ikke bevoksning i området. Der er flere træstier, mest markant er én tværs over arealet fra stisystemet i Kildedalen og mod nordøst frem til Salpetermosevej. Salpetermosevej er en del af den regionale stierute nr. 31 og er indenfor lokalplanområdet grusvej.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanlægning

I Regionplan 2001 er området beliggende i område til byformål. Regionplanen giver mulighed for realisering af denne lokalplan.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2001. Det fremgår af rammerne for lokalplanlægningen for enkeltområde 1.B.19, at området er udlagt til tæt-lav boligområde i maksimalt én etage og med en maximal bebyggelsesprocent på 30.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 40 for Amtmandsvang - matr. nr. 11, Favrholt, og er beliggende i delområde 1 og matr. nr. 1 ao, Favrholt er beliggende i delområde 2. Delområde 1 er udlagt til offentlige formål (grønt område, børneinstitution og Frederiksborghal). Bebyggelse må opføres i én etage med udnyttet tagetage. Delområde 2 er udlagt til boligformål, åbenlav bebyggelse. Bebyggelse må opføres i én etage med udnyttet tagetage.

Byplanvedtægt nr. 40 aflyses inden for denne lokalplans afgrænsning ved endelig vedtagelse.

Trafik og Parkering

Området skal vejbetjenes fra Salpetermosevej, som på den sidste del udvides frem til indkørsel til den nye bebyggelse. Salpetermosevej skal stadig være en del af det regionale stisystem.

Jf. Kommuneplanen skal der udlægges 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig og 2 parkeringspladser pr. åbenlav bolig.

Spildevandsplanlægning

Området er omfattet af spildevandsplanen. Området er udlagt til seperatkloakering.

Varmeplanlægning

Området er beliggende udenfor det varmeplanlagte område. Området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af naturgas fra HNG på baggrund af et projektforslag.

Vand- og Elforsyning

Området skal vandforsynes fra det kommunale vandværk Frederiksgade Vandværk.

Området vil blive tilknyttet NESAs elforsyningsnet.

Ledningsanlæg

I området er der et ledningstracé der går fra syd til nord (i en bue øst om ejendommen Salpetermosevej 4). Der er varmeledninger og stærksstrømsledninger, som er deklareret med afstandssbælter på henholdsvis 5 og 1 m. Der ligger en elledning fra vest til øst over arealet. I Salpetermosevej ligger elledninger til gadelys samt vand-, lysleder- og telefonledninger.

Arkæologiske forhold

Nordsjællands Folkemuseum er ikke bekendt med, at der tidligere er gjort arkæologiske fund på arealet. Den nordlige højtbeliggende del af arealet udgjorde i oldtiden en del af en ø i den store „Salpetermose Sø“. Langs bredden af denne ø og andre steder ved „Salpetermosesøen“ er der gjort fund fra de fleste oldtidsperioder.

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumsloven. Forud for anlægsarbejder skal bygherre tage kontakt til Nordsjællands Folkemuseum.

Der har i august 2003 været gennemført arkæologiske prøvegravninger. De arkæologiske fund var begrænsede. Der fremkom flere trækulskoncentrationer, slaggerester, og del af en kerneøkse samt en skelgrøft, muligvis en vangegrøft fra 1500-tallet.

Naturbeskyttelseslov og EF- Habitetsdirektiv

Frederiksborg Amt har i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen vurderet arealet i forhold til Naturbeskyttelsesloven og fastlagt at de våde områder mod sydøst ikke er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper idet de ikke opfylder lovens størrelseskrav.

Der er registeret forekomst af flere paddearter i det våde område. Da området er levested for arter på EF-habitatsdirektivets bilag IVa må der ikke planlægges for tiltag, som kan beskadige eller ødelægge disse

arters levesteder. Byggefeltet er placeret udenfor det våde område.

Registreringen indeholder en anbefaling til at forbedre levevilkårene for padderne ved at fjerne affald, fælde og opgrave pilekrattet i den sydlige del af vådområdet og udgrave en mindre del af lokaliteten, så det ind i mellem vil blive oversvømmet (vil styrke området som ynglelokalitet).

Miljøforhold

Grundvandsbeskyttelse

Hele lokalplanområdet ligger udenfor kildepladszone, men er indvindingsopland til drikkevandsforsyning. Byrådet opfordrer til, at vedligeholdelse af de ubebyggede arealer sker uden brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler.

Støj og Forurening

Området grænser ikke op til støjkilder.

Ved de arkæologiske prøvegravninger stødte museet på et område med fyld. Dette område blev undersøgt for forurening. Der blev konstateret en let forurening. Området kortlægges som forurenede svarende til vidensniveau 2 efter lov om forurenede ford. Et tilgrænsende område er registreret som forurenede på vidensniveau 1. Se illustration ved § 12.

Der er gennemført forureningsundersøgelse indenfor byggefeltet, som ikke viste tegn på forurening.

Hillerød Kommune og Frederiksborg Amt har i øvrigt ikke kendskab til forurening i området .

Byøkologi og Ressourcer

Byrådet vil i forbindelse med udbud at grunden stille krav til byggeriets miljømæssige aspekter, herunder anvendelsen af miljørigtige byggematerialer, energibesparende foranstaltninger, orientering i forhold til sol og vind m.v.

Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det byrådets hensigt, så vidt muligt, at søge tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet ved nybyggeri. Der henstilles til at der ikke alene

tages udgangspunkt i den nuværende situation, men at der også tages hensyn til fremtiden.

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanen skal give mulighed for en tæt-lav bebyggelse i form af en mindre rækkehus- eller gårdhavebebyggelse. Salpetermosevej skal udvides frem til indkørslen til bebyggelsens parkeringsplads. Der skal etableres stier igennem området så beboerne i området vest for lokalplanområdet kan færdes igennem den ny bebyggelse hen til Salpetermosevej, som er en del af en regional nord-sydgående sti.

Bebyggelsen skal placeres på grundens nordlige højt beliggende areal, mens den sydlige lavtliggende del friholdes for bebyggelse, så sammenhængen med den grønne kile og de åbne arealer sydfor fastholdes og vådområde der er levested for padder bevares.

Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 440 af 10. juni 2003, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område, med tilknyttede kortbilag.

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- at skabe det planmæssige grundlag for opførelse af en tæt-lav bebyggelse til boligformål,
- at fastsætte overordnede retningslinier for bebyggelsens placering og omfang af hensyn til de omgivende bebyggelser, landskab- og terrænforhold og lednings-tracé,
- at sikre sammenhæng i stisystemerne fra bebyggelsen ved Kildedalen gennem lokalplanområdet og frem til Salpetermosevej samt at Salpetermosevej frem til området udvides så trafikanter på den regionale sti sikres,
- at den sydøstlige lavtliggende del af området friholdes for bebyggelse, således at sammenhængen til den grønne kile ved Salpetermosen fastholdes og vådområder med beskyttede padder bevares.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr. 11 og 1ao Favrholt, Hillerød Jorder og de parceller der efter den 1. august 2003 udstykkes herfra, samt del af matr. nr. 1aæ, 1b, 1 bu og 1 fc Trollesminde, Hillerød Jorder og del af matr. nr. 1 li, Favrholt, Hillerød Jorder.

2.2

Matr. nr. 1l, 1li, 1ao Favrholt, Hillerød Jorder og 1fc, 1bu, Trollesminde, Hillerød Jorder fastholdes i byzone. Matrikel 1aæ og 1b, Trollesminde, Hillerød Jorder fastholdes i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål, tæt-lavboliger, samt tilhørende fællesarealer og -faciliteter, herunder fælleshus.

Ejendommen matr. nr. 1ao, Favrholt, Hillerød Jorder, fastholdes dog til åben-lav bebyggelse, fritliggende enfamiliehus med kun én bolig.

3.2

Der kan drives liberalt erhverv som enmandsvirksomhed fra den enkelte bolig. Det er en forudsætning, at det er en type erhverv der normalt kan udøves i et beboelsesområde, at ejer bebor ejendommen, og at denne fortsat har karakter af beboelse. Der vil kun blive tilladt minimal skiltning og skiltning må ikke bryde områdets karakter af boligområde. Der vil kun blive tilladt et minimalt parkeringsbehov og det må ikke være til gene for de omkringboende.

3.3

Der kan indenfor lokalplanområdet etableres tekniske anlæg, såsom transformatorer, sparebassiner mv.

§ 4 Udstykninger

4.1

Vejudvidelse, jf. § 5, af den private fællesvej - Salpetermosevej - kan ske på følgende matrikler: 1 aæ, 1b, 1 bu og 1 fc Trollesminde, Hillerød Jorder og 1 li og 1 ao, Favrholt, Hillerød Jorder. Vejen kan udskilles.

4.2

Der kan ske magelæg mellem matr. nr. 1ao og matr. nr. 11, Favrholt, Hillerød Jorder, således at vejadgang til den ny bebyggelse kan ske jf. § 5.1 (vejadgang løsning 2) således at areal fragår matr. nr. 1ao, Favrholt, Hillerød Jorder mod syd og areal tillægges mod vest. Matr. nr. 1ao, Favrholt, Hillerød Jorder, skal minimum være på 788 m².

4.3

Der kan ske udstykning af den enkelte tæt-lav bolig med tilhørende mindre have i tilknytning til boligen. Den resterende del skal udstykkes i overensstemmelse med lokalplanens § 9.4.

§ 5 Veje, Stier og Parkering

5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Salpetermosevej, med overkørsel som angivet på kortbilag A - løsning 1 eller 2.

Vejen fastholdes som privat fællesvej.

5.2

Den del af Salpetermosevej, der ligger indenfor lokalplanens afgrænsning skal udvides således at kørebanelen er mellem 5,5 - 6,0 m med 0,8 - 1,0 m rabat i den ene side til optagelse af terrænforskelle mv og 1 -1,5 m i den anden side til rabat/fortov. Det samlede vejudlæg til vej skal således være mellem 7,5 - 8,5 m, hvor 8,5 m er udgangspunktet og hvor vejudlæg ned til 7,5 m kun kan accepteres hvor eksisterende bygninger/faste genstande/særlige terrænforhold begrænser mulighederne.

Der kan etableres trafikdæmpende foranstaltning, såsom forsætning eller indsnævring af vejbane eller hævet flade.

Der skal udføres en særlig trafikikkerhedsforanstaltning/belægning ved sammenfletningen af Salpetermosevej og Amtmandsvej vist med særlig markering på kortbilag A. Cyklister og gående skal tilgodeses.

Kørebanen skal anlægges i asfalt eller lignende, der skal etableres et vejafvandingsystem og der skal etableres vejbelysning.

Der skal foreligge et vejprojekt for vej A-A, der skal godkendes af Hillerød Kommune.

5.3

Der skal udlægges et areal til parkering svarende til 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig. 3 parkeringspladser skal indrettes som handicapparkeringspladser. Parkeringen skal i princippet etableres som angivet på kortbilag A. En mindre del af parkeringspladserne, herunder handicapparkering, kan etableres udenfor parkeringsarealet og fremme ved de enkelte boliggrupper.

Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig.

5.4

Der skal udlægges areal til minimum to stier i minimum 3 meters bredde i princippet som vist på kortbilag A. Stierne skal forbinde stisystemet fra Kildedalen med Salpetermosevej. Stierne skal anlægges i minimum 2 meters bredde med fast belægning jf. § 9.1.

Der må ikke være mulighed for gennemkørsel med biler ad Kildedalbebyggelsens stier/brandveje gennem den ny bebyggelses stier/brandveje frem til Salpetermosevej.

Der gøres opmærksom på at der jf. § 9.3 skal godkendes et projekt for interne veje, parkering og stier.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1

Eksisterende ledninger i det tinglyste ledningstracéer på matr. nr. 11, Favrholm, Hillerød Jorder, skal respekteres.

Der gøres opmærksom på lempelse i § 7 og vilkår i § 9.9.

6.2

Nye ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Den maximale bebyggelsesprocent for matr. nr. 11, Favrholt, Hillerød Jorder fastsættes under ét til 25. Der må dog på grund af arealbindingerne fra lednings-tracé og vådområde max. bygges 2000 m² tæt-lav bolig på matr. nr. 11, Favrholt, Hillerød Jorder.

Den maximale bebyggelsesprocent for matr. nr. 1ao, Favrholt, Hillerød Jorder fastsættes til 25.

7.2

Tæt-lav bebyggelsen skal opføres indenfor det på kort-bilag A viste byggefelt. Byggefeltet ligger 2,5 m fra varmeledning som er sikret med et 5 m tinglyst afstandsbælte. Konkret bebyggelsesplan og anlægsarbejders udførelse skal derfor godkendes af ledningsejeren/den påtaleberettigede, hvis bebyggelsen ligger tættere end 5 m fra ledningen.

Bebyggelsen skal opføres som rækkehuse/gårdhavehuse.

Der kan opføres mindre udhuse jf. § 8.5 til de enkelte boliger indenfor byggefeltet.

Et evt. fælleshus må ikke placeres i byggefeltets nordlige og vestlige del, da der skal skabes afstand mellem et evt. fælleshus og nabobebyggelser.

7.3

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

7.4

Bebyggelsen kan opføres med højst 1 etage.
Den maximale totalhøjde fastsættes til 6 m.
Den maximale facadehøjde fastsættes til 4 m for byggeri med ensidig taghældning eller kombinerede tagformer og til 3,5 m ved byggeri med saddetag.
Eventuelle kældre og hemse (jf. Bygningsreglement 98) medregnes ikke i etageantallet.

7.5

Bebyggelsen skal udføres med

- flade tage evt. med ensidigt pultlys med en hældning mellem 15 og 25 grader eller
- med ensidig taghældning med en hældning mellem 15 og 25 grader eller
- med saddetag uden afvalmning med en taghældning mellem 15 og 30 grader .

7.6

Bebyggelse på matr. nr. 1ao, Favrholt, Hillerød Jorder, kan opføres med højst 1 etage med udnyttet tagetage. Eksisterende lovlig bebyggelse kan bevares/genopføres.

7.7

Niveauplan og stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Bebyggelsen på matr. nr. 11, Favrholt, Hillerød Jorder skal have en ydre fremtræden, der sikrer en god arkitektonisk helhedsvirkning, opnået gennem beslægtet arkitektonisk formsprog, herunder valg af taghældning og materialer.

8.2

Bebyggelsens facader skal fremstå i blank, pudset eller skuret teglstensmur i rød eller rødlig varme farver, evt. kombineret med lette facadepartier i træ eller metal.

Vinterhaver eller lignende i glas kan indgå som

facadeelementer.

Farvesætning af udvendige bygningsdele skal godkendes af bygningsmyndigheden.

8.3

Døre og vinduesrammer skal udføres i træ eller metal eller kombinationer deraf. Der må ikke anvendes plast i disse bygningsdele.

8.4

Tagdækning skal udføres med tagpap eller grå/sort profileret metal eller uglaseret tegl.

Tagfladerne på alle boligenheder skal udføres med samme tagmateriale. Tagflader på mindre bygningsdele og/eller skure kan udføres med en anden tagdækning end på hovedhusene efter bygningsmyndighedens godkendelse.

8.5

Udhuse og lign. kan udføres efter et samlet projekt, der er i overensstemmelse med bebyggelsens karakter. Disse mindre bygninger/bygningsdele skal udføres i lette konstruktioner med facadebeklædning i træ eller metal, svarende til de lette partier i boligfacaderne.

Projektet skal godkendes af bygningsmyndigheden.

8.6

Ud over bygningsreglementets bestemmelser gælder ingen særlige bestemmelser om ydre fremtræden af bebyggelsen på matr. nr. 1 ao, Favrholt, Hillerød Jorder.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Opholds-, færdsels-, og adgangsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere. Udformningen skal opfylde kravene i DS 105 „Udearealer for alle“.

9.2

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

Se § 9.9 om vilkår for terrænregulering.

9.3

Der skal udarbejdes en samlet plan for de ubebyggede arealer på matr. nr. 11, Favrholt, Hillerød Jorder, som skal godkendes af bygningsmyndigheden. Planen skal redegøre for opholdsarealernes indretning (herunder eventuel legeplads), angive færdselsarealer og udlæg til parkeringspladser samt redegøre for køre- og vende-forhold for redningsvæsen og renovation. Planen skal redegøre for belægning, beplantning, belysning og inventar samt terrænregulering.

9.4

De på kortbilag A med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som friareal for tæt-lav bebyggelsen. Der er mulighed for at etablere fælles anlæg som urtehaver, bålplads, legeplads m.v.

Området skal fastholdes som et engområde. Der kan plantes enkelte buske og træer, der er naturligt forekomne i Nordsjælland.

I området markeret med skravering på Kortbilag A skal eksisterende vådområde, der er levested for beskyttede padder, bevares og der må ikke tilledes overfladevand fra befæstede arealer eller lignende. Der må ikke etableres ny beplantning der har drænende effekt på vådområdet og vandstanden skal bevares. Der må kun foretages ændringer der sikrer levesteder for spidsnudet frø, som er beskyttet af EF-habitatdirektivet, jf. artikel 12 bilag IVa. Der må ikke ske udsætning af ænder, fisk, krebs, skildpadder eller andre dyr i vådområdet, og der må ikke opsættes andehuse eller fodres nær vådområdet.

Der skal skiltes i området om forbuddet mod udsætning af dyr og fodring.

9.5

Udendørs oplag, herunder større både (kølbåde), camping- og skurvogne og uindregistrerede køretøjer, må ikke finde sted.

9.6

Hegn til afgrænsning af private haver m.v. må kun etableres som levende hegn, herunder klippede hække, evt. suppleret med et let trådhegn.

Fra boligernes havefacade og 2 m ud må der etableres ensartet fast hegn i max. 1,8 m højde, ud fra et fælles projekt som skal godkendes ved byggetilladelsen, som tilpasser sig byggeriets arkitektur og farveholdning.

9.7

Belysning af ubebyggede arealer, herunder interne veje og stier skal afskærmes, så de ikke er til gene for omgivelserne. Belysningen skal etableres som lavtsiddende pullertbelysning, evt. monteret på bygningsdele eller som parkbelysning med en maximal lyspunkthøjde på 4 m.

9.8

Terrænregulering må kun ske i henhold til en terrænreguleringsplan godkendt af bygningsmyndigheden. Terrænregulering skal fremstå „naturlig“ - i princippet ikke stejlere end 1:3 -, således at der ikke etableres stejle volde eller skrånninger. Terrænregulering imod Salpetermosevej kan dog etableres med en stejlere hældning end 1:3.

9.9

Terrænregulering, herunder påfyldning eller afgravning samt etablering af veje, beplantning, vandledninger, kloak, elektriske kabler, dræn eller lignende tættere end 5 m fra kraftvarmeledningerne skal godkendes af ledningsejeren.

9.10

Bestemmelserne for ubebyggede arealer i denne lokalplan gælder ikke for ejendommen på matr. nr. 1 ao,

Favrholm, Hillerød Jorder.

§ 10 Grundejerforening

10.1

Der skal oprettes en grundejerforening/andelsforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens område, med undtagelse af matr. nr. 1ao, Favrholm, Hillerød Jorder. Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanen nævnte fællesarealer og fællesanlæg, samt deltage i vedligeholdelsen af den private fællesvej - Salpetermosevej.

10.2

Foreningen er pligtig at tage skøde på de i lokalplanen nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

10.3

Foreningen skal etableres når byrådet forlanger det. Foreningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunen.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af

ny bebyggelse

11.1

Samtlige tæt-lav boliger skal tilsluttes den kollektive varmforsyning (Naturgas).

Samtlige tæt-lav boliger skal kloakeres i overensstemmelse med spildevandsplanen (Seperatkloakering).

Samtlige tæt-lav boliger skal forberedes for tilslutning til fælles antenneanlæg.

11.2

Plan for ubebyggede arealer jf. § 9.4 skal være godkendt og planen skal være realiseret.

11.3

Projekt for udvidelse af Salpetermosevej skal være godkendt og projektet skal være realiseret.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

12.1

Såfremt der indenfor lokalplanområdet er jordfaste fortidsminder vil disse være omfattet af Museumsloven (Lov nr. 473 af 7. juni 2001).

12.2

Bebyggelsesplan og anlægsarbejder skal godkendes af ejer af varmeledning (E2 Kyndbyværket) hvis bebyggelsen ligger tættere end 5 m fra ledningen.

12.3

Tilstanden i det lavtliggende våde område, markeret med skavering på kortbilag A, hvor der er registreret padder, der er omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IVa, må ikke ændres uden tilladelse fra Hillerød Kommune.

Note: I fald direktivet fraviges skal Skov og Naturstyrelsen underrettes.

§ 12.4

Der må ikke bygges eller graves på den sydøstlige del af matr. nr. 11, Favrholt, som er kortlagt som forurenet af amtet, uden at der er givet tilladelse fra amtets miljøafdeling. Flytning af jord fra de kortlagte arealer, skal anmeldes til kommunen fire uger i forvejen.



§ 13 Ophævelse af Byplanvedtægt

13.1

Byplanvedtægt nr. 40 for Amtmandsvang tinglyst den 25.11.1974 aflyses inden for denne lokalplans afgrænsning ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

13.2

Deklaration af 27. september 1966 om luftledninger (som ikke findes på arealet mere) aflyses.

Deklaration af 18. april 1990 og 11. marts 1991 om etablering af varmedledning aflyses (således at det kun er deklARATION af 27. oktober 1993 om varmeledning der fastholdes).

§ 14 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 byggeloven og lov om planlægning.

Vedtagelsespåtegning

Således endelig vedtaget af Hillerød Byråd den 17. december 2003.

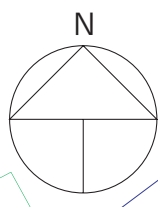
Nick Hækkerup
Borgmester

/









Jesper Fisker
Kommunaldirektør

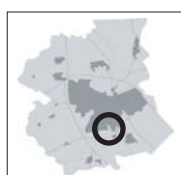






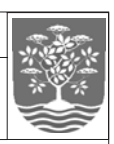
Signaturforklaring

-  Lokalplanens afgrænsning § 2.1
-  Byggefelt § 7.2
-  Friareal § 9.4
-  Våd område §12.3
- AA** Vej § 5.2
- P** Parkering § 5.3
-  Trafikal foranstaltning § 5.2
-  Sti §5.4
-  Overkørsel § 5.1
-  Varmeledning §12.2



Kortbilag A
Lokalplan nr. 316

Mål: 1:1000



Hillerød Kommune, Teknik

December 2003