



**Lokalplan nr.
323**

For et område ved Brødeskov Skole
og idrætsanlæg



September 2004



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 lokalplanens tilvejebringelse
5	Byrådsbehandling
7	Grundlaget for lokalplanen
7	Status for området for planen
7	Lokalplanens forhold til anden planlægning
10	Lokalplanens idemæssige indhold
11	Lokalplanen
11	§1 Lokalplanens formål
11	§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus
11	§ 3 Områdets anvendelse
12	§ 4 Udstykning
12	§ 5 Vej- og parkeringsforhold
12	§ 6 Tekniske anlæg
12	§ 7 Ledningsanlæg
13	§ Bebyggelsens omfang og placering
14	§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden
14	§ 10 Ubebyggede arealer
15	§ 11 Eventuelle tilladelser fra andre myndigheder
16	§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse
16	§ 13 Ophævelse af lokalplan
16	§ 14 Lokalplanens retsvirkninger
18	Vedtagelsespåtegning

Kortbilag, 1:2.000

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har, den 29. september 2004, i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan nr. 323 for et område ved Brødeskov Skole og idrætsanlæg endeligt.

Byrådsbehandling

Byrådet godkendte den 26. maj 2004 lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse. Lokalplanforslaget var fremlagt i høring i 10 uger fra den 9. juni til den 18. august 2004. I løbet af debatperioden modtog Byrådet i alt 4 skriftlige indlæg, indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag.

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen besluttede Byrådet at ændre den øslige afgrænsning, mod Brødeskov, af lokalplanområdet. Lokalplanområdet har herefter en mindre udstrækning end den udstrækning, der fremgik af lokalplanforslaget. Herudover er der ikke vedtaget ændringer i forhold til lokalplanforslaget.

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan bliver offentligt bekendtgjort i Hillerødposten onsdag den 3 november 2004. 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

HillerødByråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 323 for et område ved Brødeskov Skole og idrætsanlæg.



Status for området for planen

Lokalplanen omfatter et område omkring Brødeskov Skole, på ca. 9 ha. Området afgrænses af Brødeskovvej, Kollerødvej og det åbne land mod Brødeskov. Brødeskov Skole anvender en del af lokalplanområdet til undervisningsformål, grundskole med klasser fra børnehaveklasse til og med 7. klasse. Den sydlige del af lokalplanområdet, langs Kollerødvej, anvendes til fritidsformål, idrætsanlæg. Brødeskov Idrætsforening har her sit klubhus. Lokalplanområdet udgøres herudover af det åbne land og anvendes til landbrugsformål. Den del af lokalplanområdet, der i dag anvendes til skole og idrætsanlæg er beliggende i byzone, mens landbrugsarealet er beliggende i landzone.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanlægning

Regionplan 2001 for Frederiksborg Amt angiver det eksisterende skole- og idrætsområde (svarende til lokalplan nr. 126) som eksisterende byområde og angiver det tilstødende areal (kommuneplanens rammeområde 7.D.5) som nyt byområde. Lokalplanområdet

omfatter herudover et landzoneareal der ikke er udlagt til byområde eller nyt byområde i regionplanen, dette areal fastholdes i landzone.

Herudover angiver regionplanen området som sårbart område uden for de særlige drikkevandsinteresser samt som område med særlige begrænsninger på vandindvindingen. Lokalplanforslaget strider ikke herimod.

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2001, rammer for lokalplanlægning, rammeområde 7.D.3 - Brødeskovvej og rammeområde 7.D.5 - ved Nr. Herlev Skole, samt et landzoneareal syd for 7.D.5.

Rammeområde 7.D.3 er udlagt til offentlig og privat service, uddannelse, kulturelle og sociale formål, fritidsaktiviteter og de til området naturligt hørende boliger. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 15. Bebyggelse kan opføres med højst 1½ etage. Rammeområde 7.D.5 er udlagt til offentlige formål, fritidsaktiviteter, skole og sociale formål. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 15 og den maksimale bygningshøjde er fastsat til 10,5 m for idrætshal.

Lokalplanområdets afgrænsning er ikke sammenfaldende med afgrænsningen af rammeområderne, da der herudover inddrages et landzoneareal.

Lokalplanen giver mulighed for at foretage en udbygning af skolen (delområde 1) ved opførelse af bebyggelse i 2 etager. Lokalplanens bestemmelser er dermed ikke i fuld overensstemmelse med Kommuneplan 2001, rammer for lokalplanlægning. Det er derfor en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at der forud herfor er vedtaget et tillæg til Kommuneplan 2001, der skaber overensstemmelse mellem lokalplanens bestemmelser og kommuneplan.

Forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2001 var fremlagt til offentlig høring sideløbende med offentliggørelsen af forslaget til denne lokalplan.

Lokalplaner

En del af lokalplanområdet (det eksisterende skole- og idrætsområde) er omfattet af lokalplan nr. 126 for et skoleområde i Nørre Herlev, vedtaget af Hillerød Byråd

den 29. april 1982.

Lokalplan nr. 126 vil blive ophævet med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 323.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er delvis omfattet af Hillerød Kommunes spildevandsplanlægning. Ved udarbejdelse af et tillæg til spildevandsplanlægning vil der blive skabt overensstemmelse mellem lokalplan- og spildevandsplanlægningen.

Lokalplanområdet separatkloakeres.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er i henhold til Hillerød Kommunes varmforsyningsplan udlagt til kollektiv varmforsyning, naturgasforsyning.

El- og vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for NESAs elforsyningsområde, mens vandforsyningen varetages af Hillerød Kommune, El, Vand og Varme.

Landbrugspligt

Den del af lokalplanområdet, der ikke tidligere har været omfattet af lokalplan nr. 126, er 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

Af hensyn til grundvandsinteresserne henstiller Byrådet til, at vedligeholdelse af ubebyggede realer sker uden brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler.

Naturbeskyttelse

En væsentlig del af lokalplanområdet er beliggende inden for Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie på

300 m fra Brødeskov.

Skov- og Naturstyrelsen har, den 1. juli 1997, fastlagt forløbet af skovbyggelinien i overensstemmelse med lokalplan nr. 126.

Lokalplan nr. 323 fastlægger en byggelinie i forhold til Brødeskov, der følger afgrænsninger af de i lokalplanen angivne byggezoner. Den korteste afstand mellem byggezone og skov er ca. 190 m (målt fra byggezone ved BIFs klubhus). I forbindelse med lokalplanforslagets offentliggørelse ansøges Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse / reduktion af skovbyggelinien som angivet i lokalplanforslaget.

Arkæologiske forhold

Nordsjællandsk Folkemuseum har oplyst, at der i nærområdet er registreret mange fund og fortidsminder, ligesom der ved en markrekognosering er fundet flintafhug og et flintredskab. På denne baggrund anbefaler museet, at der bør foretages arkæologiske prøveudgravninger i god tid forud for byggemodning, terrænarbejder og lignende anlægsarbejder.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanen omfatter et ca. 9 ha stort område ved Brødeskovvej og Kollerødvej. Heraf er ca. 3 ha landbrugsareal, der inddrages til offentlige formål, idrætsanlæg m.v.

Lokalplanen udlægger områdets anvendelse til offentlige formål, offentlig og privat service, skole, undervisning, sociale formål og fritidsaktiviteter.

Det er hensigten med lokalplanen at give mulighed for dels at opføre en hal til idræt og lignende anvendelse, samt at give mulighed for at udbygge Brødeskov Skole i det omfang det vil blive ønsket for at fastholde skolen som en tidssvarende skole der opfylder lokalområdets behov. Herudover udlægger lokalplanen nyt areal til etablering af boldbaner og lignende, dels til erstatning for eksisterende boldbaner, der berøres af et halbyggeri, dels som supplement til det eksisterende idrætsanlæg.

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 sikre mulighed for at opføre af en hal til idræt og lignende formål, at sikre mulighed for en udbygning af skolen, samt at sikre areal til etablering af boldbaner og lignende fritidsformål.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr.nr. 9 h, 9 l og 9 m Herlev by, Nr. Herlev, samt del af matr.nr. 9 i og 23 a Herlev by, Nr. Herlev, samt ejendomme der efter den 26. april 2004 udstykkes herfra.



2.2.

Matr.nr. 9 h, 9 l og 9 m Herlev by, Nr. Herlev fastholdes i byzone, mens del af matr.nr. 9 i og 23 a Herlev by, Nr. Herlev overføres fra landzone til byzone med lokalplanen. Del af matr.nr. 9 i Herlev by, Nr. Herlev (delområde 3) fastholdes i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Lokalplanens delområde 1 må kun anvendes til offentlige formål, offentlig og privat service, skole, uddannelse, kulturelle og sociale formål, fritidsaktiviteter og de til området naturligt hørende boliger (fx. pedelbolig eller lignende).

3.2.

Lokalplanens delområde 2 og 3 må kun anvendes til offentlige formål, fritidsaktiviteter, idræts-, skole- og sociale form

§ 4 Udstykning

4.1.

Matrikler inden for samme delområde kan sammenlægges til en ejendom svarende til delområdet.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

5.1.

Delområde 1 vejbetjenes dels fra Brødeskovvej, dels fra Kollerødvej.

Delområde 2 og 3 vejbetjenes fra Kollerødvej.

5.2.

Langs Kollerødvej udlægges areal til en sti a-a med en bredde på 2 m, som vist på kortbilaget.

5.3.

Inden for lokalplanområdet skal der udlægges et areal til parkering, der sikrer at der til enhver tid kan etableres det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af områdets parkeringsbehov inden for lokalplanområdet.

§ 6 Tekniske anlæg

6.1.

Inden for lokalplanområdet kan der etableres tekniske anlæg, transformerstationer, pumpestationer og lignende anlæg til sikring af lokalplanområdets forsyning.

§ 7 Ledningsanlæg

7.1.

Ledninger til elforsyning, herunder ledninger til vejbelysning, data-transmission, antenneanlæg og lignende skal fremføres som jordkabler.

Opmærksomheden skal henledes på eventuelle eksisterende ledningsanlæg, herunder drænledninger, samt even-

tuelle deklarerationer om disse. Ved om- eller nybyggeri skal ledningerne sikres og eventuelt omlægges, i det omfang Byrådet kræver det.

§ Bebyggelsens omfang og placering

8.1.

Bebyggelsesprocenten for delområde 1 og 2 under et må ikke overstige 15.

8.2.

Inden for delområde 1 skal bebyggelse opføres inden for den på kortbilaget angivne byggezone.

8.3.

Bebyggelse inden for delområde 1 kan opføres med højst 2 etager. Gymnastiksal/idrætshal kan opføres med en højde på højst 10,5 m over godkendt færdigreguleret terræn, jf. § 10.5.

8.4.

Bebyggelse, idrætshal, klubhus samt mindre driftsbygninger, inden for delområde 2 skal opføres inden for den på kortbilaget angivne byggezone. Inden for byggezone kan der højst opføres et etageareal på 2.500 m², en idrætshal kan udgøre op til ca. 1.800 m² heraf.

8.5.

Inden for delområde 2 kan bebyggelse til klubhus opføres i 2 etager. Idrætshal kan opføres med en højde på højst 10,5 m over godkendt færdigreguleret terræn, jf. § 10.5. Øvrig bebyggelse kan opføres i en etage.

8.6.

Inden for delområde 3 må der ikke opføres bebyggelse.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1.

Bebyggelse inden for delområde 1 skal opføres med et arkitektonisk udtryk, materiale- og farvevalg, der kan sikre et godt helhedsindtryk af det samlede bygningskompleks inden for delområdet.

9.2.

Ved bebyggelses inden for delområde 2 skal der ved farvesætning, materialevalg m.v. tages størst muligt hensyn til bebyggelses placering i forhold til det åbne land og skoven.

9.3.

Skiltning må kun ske efter Byrådets forudgående tilladelse.

Reklamering på bygninger eller ubebyggede arealer må ikke finde sted.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1.

Opholds-, færdsels- og adgangsarealer skal udformes med størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere. Til enheder (fælleslokaler/institution/flugtveje og lignende) i bygningernes stueetager skal der være niveaufri adgang fra det fri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes ved etablering af ramper i overensstemmelse med bestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

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.

10.3.

Med henblik på at sikre et godt helhedsindtryk af lokalplanområdet, i forhold til områdets placering i

forbindelse med det åbne land og nærheden til skoven, skal der udarbejdes en samlet plan for behandlingen af de ubebyggede arealer til Byrådets godkendelse. Planen skal redegøre for belægninger, beplantning, hegning, terrænforhold mv.

Eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares og indgå i beplantningsplanen.

Langs idrætsarealerne afgrænsning kan der etableres beplantningsbælter med henblik på at skabe læ på området.

Omkring boldbaner kan der etableres skærmhegn med en højde på op til 4 m.

10.4.

Etablering af belysning af boldbaner m.v. må kun ske inden for delområde 1 og 2.

Master til belysning kan have en højde på højst 20 m.

10.5.

Terrænreguleringer må kun finde sted i henhold til godkendt plan, jf. § 10.3, og efter Byrådets forudgående nærmere godkendelse.

§ 11 Eventuelle tilladelser fra andre myndigheder

11.1.

Forinden ny bebyggelse eller anlægsarbejder inden for lokalplanområdet igangsættes, skal Nordsjællandsk Folkemuseum kontaktes, med henblik på eventuelle arkæologiske prøvegravningen (jordfaste fortidsminder er omfattet af Museumslovens § 26).

11.2.

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen fastlægges forløbet af skovbyggelinien i forhold til Brødeskov, så den følger de i lokalplanen angivne byggezoner, som angivet på kortbilaget. Skov- og Naturstyrelsens tilladelse er en forudsætning for ændringen. Skov- og Naturstyrelsen ansøges om tilladelse ved lokalplanen-forslagets offentliggørelse.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

12.1.

Ny bebyggelse inden for lokalplanens delområde 1 må ikke tages i brug forud for tilslutning til den kollektive varmforsyning.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

13.1.

Lokalplan nr. 126 for skoleområde i Nr. Herlev, vedtaget af Hillerød Byråd 29. april 1982 ophæves i sin helhed (matr.nr. 9 h, 9 l og 9 m Herlev By, Nr. Herlev) ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 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

I henhold til § 27 i Planloven har Hillerød Byråd vedtaget foranstående lokalplan endeligt.

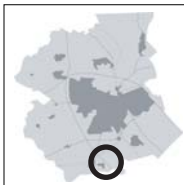
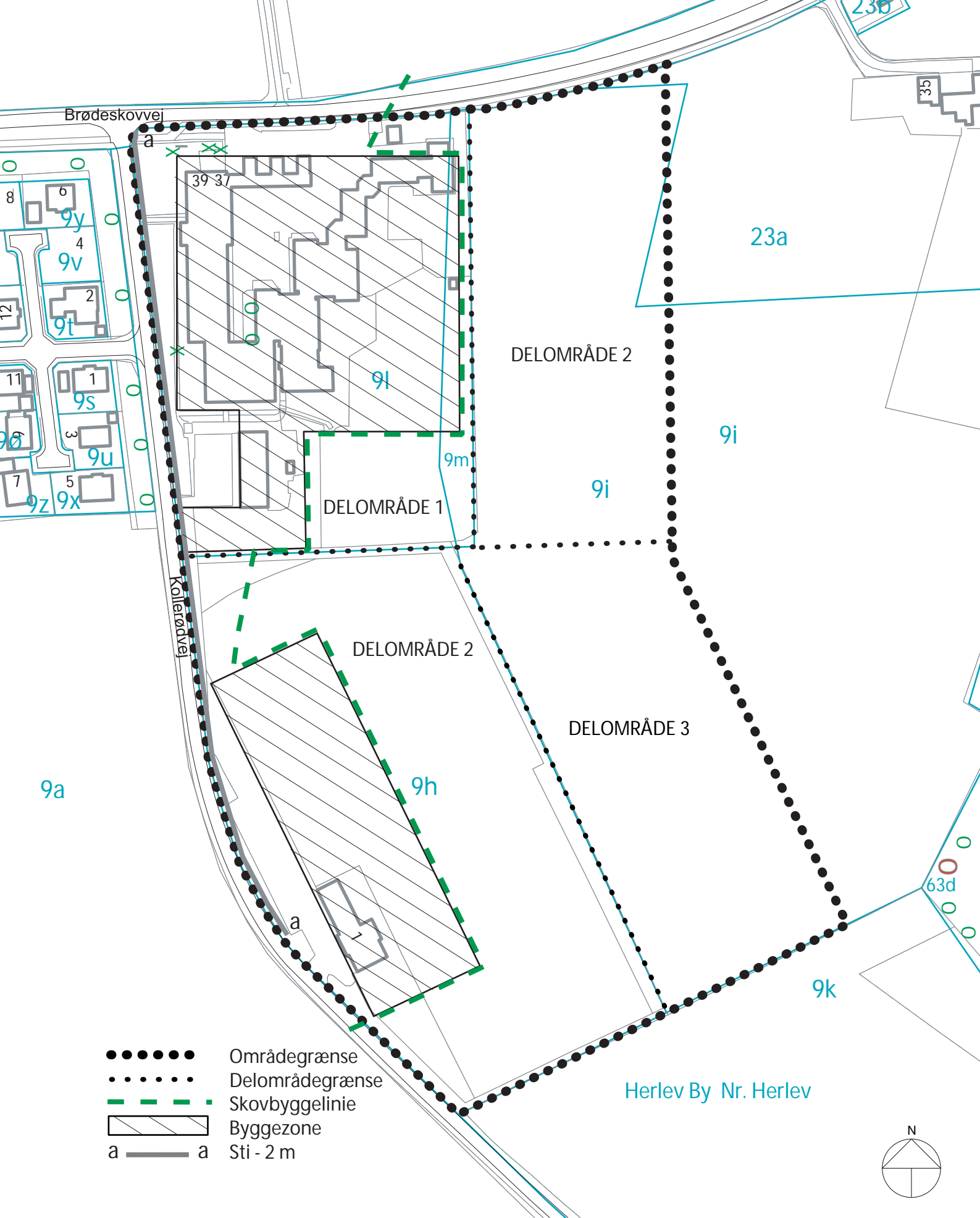
Hillerød Byråd den 29. september 2004

Nick Hækkerup
borgmester

/

Søren Thorup
kommunaldirektør





Kortbilag
 Lokalplan nr. 323 for et område ved Brødeskov skole og idrætsanlæg

Mål: 1:2000



Hillerød Kommune, Teknik

Dato 29 sept. 2004