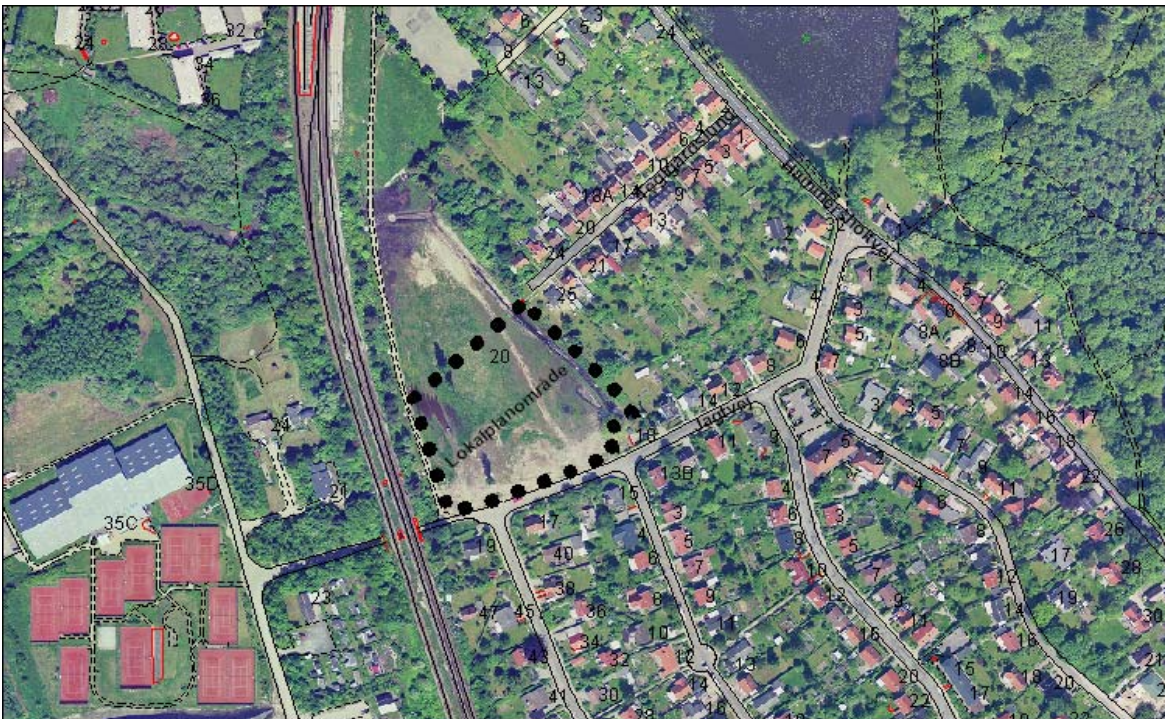




Lokalplan nr. 325

for et tæt-lav boligområde ved Jagtvej



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

Byrådsbehandling	s. 5
Lokalplanens udsendelse	s. 5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	s. 6

Redegørelsen

Indledning	s. 7
Status for området før planen	s. 7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	
Regionplanlægning	s. 7
Kommuneplanlægning	s. 8
Lokalplanlægning	s. 8
Trafik og Parkering	s. 8
Spildevandsplanlægning	s. 9
Varmeplanlægning	s. 9
Vand- og Elforsyning	s. 9
Ledningsanlæg og bassiner	s. 9
Arkæologiske forhold	s. 9
Miljøforhold	
Grundvandsbeskyttelse	s. 10
Støj og vibrationer	s. 10
Forurening	s. 11
Byøkologi og Ressourcer	s. 11
Lokalplanens idémæssige indhold	s. 11

Lokalplanes bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	s. 13
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	s. 13
§ 3 Områdets anvendelse	s. 13
§ 4 Udstykninger	s. 14
§ 5 Veje, Stier og Parkering	s. 14
§ 6 Ledningsanlæg	s. 15
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	s. 15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	s. 16
§ 9 Ubebyggede arealer	s. 17
§ 10 Grundejerforening	s. 19
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	s. 19
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	s. 19
§ 13 Ophævelse af lokalplan og deklaration	s. 20
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	s. 22
Vedtagelsespåtegning	

Kortbilag A

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget offentligt at fremlægge forslag til lokalplan nr. 325 for et tæt-lav boligområde ved Jagtvej.

Byrådsbehandling

Byrådet har den 27. oktober 2004 endeligt vedtaget lokalplanen.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 23. juni til den 25. august 2004.

Indsigelsesbehandling

Der er i den offentlige høring indkommet 35 indsigelser/ændringsforslag.

Byrådet har herudfra besluttet at tilføje følgende til § 8.1: For at opnå arkitektonisk kvalitet og en varieret bebyggelse, der i proportioner og udtryk er afstemt med de omkringliggende bebyggelser, skal der sikres en variation i facaderne ved brug af fremspringende eller tilbagetrukne facadeelementer, fx indgangspartier og karnapper, samt forskellige vinduestyper og detaljer i murværk.

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan bliver offentligt bekendtgjort. 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.



*Lokalplanområdet set fra det sydøstlige hjørne
med regnvandsbassin i forgrunden*

Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 325 for en boligbebyggelse ved Jagtvej 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 centralt i Hillerød kun ca. 700 m fra stationen. Nordøst for lokalplanområdet ligger bebyggelsen langs Teglgårdslund og mod vest ligger jernbanen på en ca. 7 m høj jernbanedæmning. Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Jagtvej der grænser op til parcelhusområdet 'Holmene'. Nord for lokalplanområdet er der en reservation til en forlængelse af Carlsbergvej. Lokalplanområdet er på ca. 11.000 m².

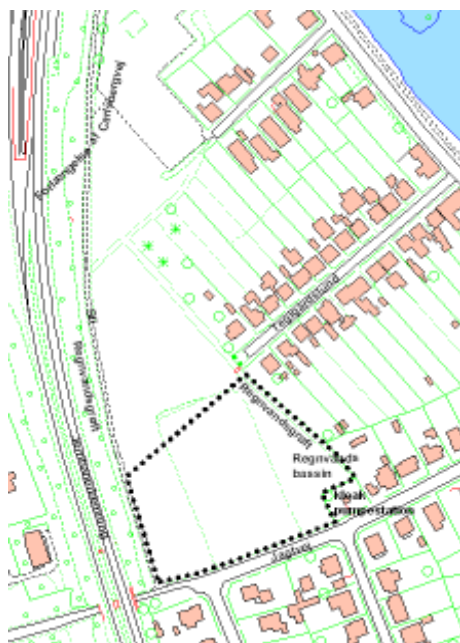
Vest for lokalplanområdet er der en sti der fører op mod stationen henholdsvis ud til Sportskilen. Indenfor lokalplanområdet mod nordøst er der en åben regnvandsgrøft og mod sydøst er der regnvandsbassin. Udenfor lokalplanområdet mod sydøst er der en kloakpumpestation. Lokalplanområdet er ubebygget. Terrænet er jævnt og vandlidende bortset fra en 'holm' (en lille høj) på den nordlige del og en svag stigning midt på arealet op mod Jagtvej.

Der står enkelte popler, der er rester af et hegn om den lille boldbane der er planeret ud og tidligere har været anvendt af Marie Mørk Skole. Derudover er der ikke bevoksning i området.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanlægning

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



Lokalplanområdet i forhold til de nærmeste omgivelser.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2001. Det fremgår af rammerne for lokalplanlægningen for enkeltområde 1.F.2, at området er udlagt til grønt område, græsareal.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Der er udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg nr. 14 som ændrer anvendelsen til boligformål - tæt-lav boligbebyggelse for den sydlige del af det oprindelige rammeområde 1.F.2.

I Planstrategien for Kommuneplan 2005 - 2017 er området en del af Stationsområdet. I redegørelsen beskrives det at der skal arbejdes videre med en om-dannelse af stationsområdet, der sikres til kontor- og servicevirksomheder samt boliger. Der skal bygges højt, tæt og i ny arkitektur. Der skal være gode vilkår for den kollektive trafik, og p-mulighederne ved stationen skal sikres.

Lokalplanen respekterer Planstrategien ved kun at udlægge byggefelt op mod Jagtvej til en tæt-lav bebyggelse, mens det areal der ligger nærmest stationen i en senere planlægning kan medtages i en helhedsplan for Stationsområdet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 219 - delområde 1. Delområde 1 må kun anvendes til offentlige formål (grønt område).

Lokalplan nr. 219 aflyses inden for denne lokalplans afgrænsning ved endelig vedtagelse.

Trafik og Parkering

Området skal vejbetjenes fra Jagtvej.

Vest for lokalplanområdet langs banedæmningen løber en sti som har forbindelse til stationsområdet henholdsvis til Sportskilen.

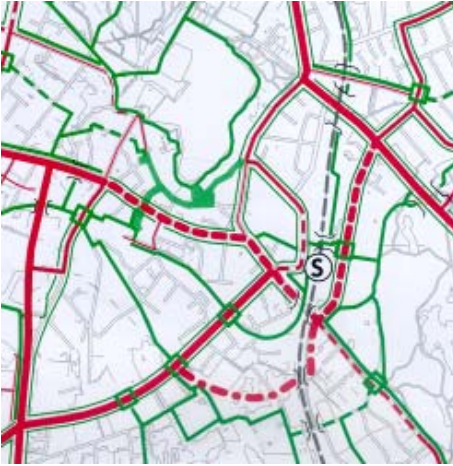
Nord for lokalplanområdet er der i Kommuneplan



Jagtvej der i tunnel føres under jernbanen og stien der går op mod stationen.



Stien fra stationen ned mod lokalplanområdet.



Carlsbergvejs forlængelse
Trafikplan fra Kommuneplan 2001



Sti-ring (stiplet)
Stiruter (optrukne)
Stiruteplan fra Kommuneplan 2001

2001s Trafikplan planlagt en forlængelse af Carlsbergvej, som skal føres under banedæmningen og frem til Milnersvej. Se ill.

Jagtvej kan i fremtiden få en større betydning som stiforbindelse når planlagte stier i Trafikplanen i Sportskilen vest for lokalplanområdet udbygges (del af Stirute ring). Se ill.

Jf. Kommuneplanen skal der udlægges 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig.

Spildevandsplanlægning

Området seperatkloakeres. Der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

Varmeplanlægning

Området er beliggende indenfor det varmeplanlagte område. Området skal tilsluttes kollektiv varmesforsyning i form af fjernvarme.

Vand- og Elforsyning

Området skal vandforsynes fra det kommunale vandværk Frederiksgade Vandværk.

Området vil blive tilknyttet Hillerød Kommunale Elforsyning.

Ledningsanlæg og bassiner

Kloakledninger forløber parallelt med regnvandsgrøften langs lokalplanens nord-vestlige afgrænsning og et regnvandsbassin er placeret i lokalplanområdets syd-østlige hjørne. En kloakledning (trykledning) forløber langs lokalplanens sydlige afgrænsning.

Umiddelbart udenfor lokalplanområdet er der i Jagtvej og i rabatten på nordsiden af Jagtvej samt i sti langs banen kloakledninger, vandledninger, lav- og højspændingsledninger og fjernvarmeledninger samt en kloakpumpestation på matr. nr. 1 ha, Holmene.

Arkæologiske forhold

Nordsjællands Folkemuseum har besigtiget arealet som er beliggende i den nordøstlige del af 'Salpetermosebassinet' og består af overvejende tørveaflejringer afsat i søbassinet. I området er der to områder, som

synes at have været 'fastland' i oldtiden og i 'den lille holm' fandtes en flinteskraber.

Museet har gennemført arkæologiske prøve-udgravninger, hvor der fandtes ganske få spor fra oldtiden og en træbygget rende fra ca. 1800-tallet. Den tidligere søs bredder kunne enkelte steder lokaliseres.

I fald der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes jordfaste fortidsminder er disse omfattet af museumsloven og arbejdet skal stoppes samt museet tilkaldes.

Miljøforhold

Grundvandsbeskyttelse

Hele lokalplanområdet ligger inden for Frederiksgade Vandværks kildepladszone og er i Regionplan 2001 beskrevet som værende område med særlige drikkevandsinteresser.

Byrådet opfordrer til, at vedligeholdelse af de ubebyggede arealer sker uden brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler (Ved henvedelse til Hillerød Kommune, Teknik, gives der gode råd herom).

Støj og vibrationer

Området grænser op til jernbanestrækningen Holte-Hillerød, der ud for lokalplanområdet er beliggende på en ca. 7 m høj banedæmning. Jf. Miljøstyrelsens 'Vejledning nr. 1 (2. udgave fra 1997) „Støj og vibrationer fra jernbaner“ skal der på denne togstrækning være en mindsteafstand på 25 m fra spormidte til boligbebyggelse for at undgå vibrationer i huserne og en mindsteafstand på 60 m fra spormidte til boligbebyggelse af støjhensyn (beregnet ud fra togenes max. hastighed). Jf. vejledningens bilag 3 skal denne afstand hæves til 70 m i.f.t. et punkt i 3 m's højde, p.g.a. jernbanens placering på dæmningen.

Det er en forudsætning for byggetilladelse for ny bebyggelse, at støjniveauet kan overholde gældende grænser, p.t. fastsat i ovenstående vejledning til 30 dB(A) indendørs i boligerne og 60 dB(A) på udendørs

opholdsarealer.

Antallet af tog pr. døgn er i 2004 uændret i forhold til vejledningens oplysninger. Siden 1997 er der på strækningen Holte-Hillerød indført nye mere støjsvage S-tog der der støjer ca. 4-6 dB(A) mindre end de gamle. På strækningen ud for lokalplanområdet er der ikke rangering og togene kører kun med ca. 75 km/t i forhold til maxhastigheden på 100 km/t.

Lokalplanens byggefelt er dog placeret 60 m fra spor- midte, så både vibrations- og støjkrav vurderes overholdt med god margen og gener fra skygge fra dæmningen mindskes.

Hillerød Kommune har fået udarbejdet en støj- beregning, der dokumenterer at grænseværdierne er overholdt, da det beregnede udendørs støjniveau på arealerne i lokalplanområder mellem 45 og 50 dB(A).

Forurening

Hillerød Kommune og Frederiksborg Amt havde ikke kendskab til forurening i området forud for lokalplan- arbejdet.

Hillerød Kommune har i forbindelse med forberedelse for salg af arealet gennemført forurenings- undersøgelser. Der er konstateret jordforurening i overjorden primært i den sydlige del af byggefeltet og det fælles grønne område. Der er påvist indhold af tjærestoffer svarende til klasse 2 jord (lettere foruren- net jord). I en enkelt prøve er indholdet af tjærestoffet Benz(a)pyren dog så højt, at jorden svarer til klasse 3 jord. I et mindre område i den syd-vestlige del af byggefeltet er fundet forhøjede indhold af tungmetal- ler, primært zink, svarende til klasse 3 (foruren- et jord).

Inden arealet anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, skal arealet frigives af miljømyndigheden (Frederiksborg Amt) fx. ved doku- mentation af at forureningen er fjernet eller afskåret fra kontakt.

*Teglgårdslund*

Byøkologi og Ressourcer

Byrådet vil i forbindelse med udbud af grunden stille krav til byggeriets miljømæssige aspekter p.t. j.f. 'Standard for miljørigtig byggeri og anlæg i Hillerød kommune', 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.

Bebyggelsen skal placeres på det grønne områdes sydlige areal hvor de lavestliggende arealer friholdes for bebyggelse, og udlægges til henholdsvis fælles eng og parkering.

Byggefeltet er placeret hvor de bedste funderingsforhold er tilstede og i en afstand fra banedæmningen, så støj, vibrationer og skygge fra banedæmningen mindskes.

Den bevaringsværdige bebyggelse på Teglgårdslund ligger ensartet med alle boligernes facader på en lige linie langsvejen og denne linie har været udgangspunktet for afgrænsningen af og byggefeltet i denne lokalplan. Ligeledes er byggefeltet mod syd afgrænset så den svarer til den afstand der er fra vejen til de eksisterende boliger på Jagtvej.

Lokalplanen dækker ikke den nordlige del af det grønne område, som kan indgå i en samlet plan for Stationsområdet, under hensyn til de afstandskrav der er for støjfølsom anvendelse i forhold til jernbanen og en fremtidig forlængelse af Carlsbergvej med underføring ved jernbanedæmningen nord for lokalplanområdet. Se ill. på side 9.

Lokalplanens Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- at skabe det planmæssige grundlag for opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse indenfor det stationsnære område,
- at fastsætte overordnede retningslinier for bebyggelsens placering og omfang af hensyn til de omgivende bebyggelser, landskab- og terrænforhold, støjkilder og tekniske anlæg.
- at friholde lavtliggende areal i lokalplanens østlige del som et fælles grønt område for bebyggelsen.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter del af matr. nr. 1 gl, Holmene samt alle matrikler der efter den 1. maj 2004 udstykkes fra denne ejendom.

2.2

Lokalplanens område fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

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

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 fastholdes og etableres tekniske anlæg, såsom transformatorer, regnvandsgrøfter, sparebassiner mv.

§ 4 Udstykninger

4.1

Der kan ske udstykning af den enkelte tæt-lav bolig med tilhørende mindre have i tilknytning til boligen.

Der kan ske udstykning af tekniske anlæg uanset grundstørrelse.

§ 5 Veje, Stier og Parkering

5.1 vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Jagtvej, med overkørsel som angivet på kortbilag A (præcis over for Engsvinget).

5.2 trafik

Fra parkeringsområdet skal der være adgang til bebyggelsen i princippet som vist på kortbilag A.

Renovationsbiler skal kunne vende på parkeringsområdet.

Byggefeltet/bebyggelsen skal friholdes for kørende trafik herunder renovationsbiler. Dog skal der være befæstede arealer for redningskøretøjer, flyttebiler o.lign.

Der gøres opmærksom på at der jf. § 9.3 skal godkendes et

projekt for interne veje, parkering og stier.

5.3 parkering

Der skal udlægges et areal til parkering svarende til 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig. Af disse skal der indrettes 1 handicapparkeringsplads pr. 7 boliger.

Der skal anlægges det antal parkeringspladser som kræves ved byggetilladelsen - minimum 1 pr. tæt-lav bolig. Parkeringen skal etableres som angivet på kort-bilag A.

Se § 3.2 vedrørende parkering i forbindelse med liberalt erhverv i bolig.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1

Eksisterende ledninger i ledningstracé langs den åbne grøft på matr. nr. 1 gl, Holmene, skal respekteres.

6.2

Nye ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 bruttokvadratmeter

Der er på grund af arealbindingerne/forudsætninger (ledningstracé, regnvandsbassin/grøft, områder med dårlige funderingsforhold, hensyn til bevaringsværdig bygningsstruktur ved Teglgårdslund, afstandskrav i.f.t. jernbanen) fastsat at der max. må bygges 1.800 bruttokvadratmeter tæt-lav bolig.

7.2 placering

Tæt-lav bebyggelsen skal opføres indenfor det på kort-bilag A viste byggefelt.

Bebyggelsen skal opføres som rækkehuse/gårdhavehuse eller lignende.

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



7.3 småbygninger/renovation

Renovationscontainere m.v. skal samles vest for byggefeltet, i området udlagt til parkering, vendeplads samt udhuse/renovationsopsamling. Der kan, efter bygningsmyndighedens forudgående tilladelse, opføres mindre bygninger for opbevaring af renovationscontainere, udhuse, carporte eller lignende jf. § 8.5.

7.4 etager/højde

Bebyggelsen kan opføres med højst 1½ etage. Den maximale totalhøjde fastsættes til 8,5 m. Eventuel trempel må max. være 1 m. Der må ikke etableres kælder.

7.5 tagform

Bebyggelsen skal udføres med

- saddeltag uden afvalmning med en taghældning mellem 40 og 50 grader for byggei i 1½ etage,
- tage med ensidig taghældning eller saddeltag uden afvalmning med en hældning på max. 25 grader for byggeri i 1 etage.

7.6 niveauplan

Niveauplan og stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden i forbindelse med godkendelsen af godkendelsen af situationsplanen jf. § 9.3.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 helhedsvirkning

Bebyggelsen skal have en ydre fremtræden, der sikrer en god arkitektonisk helhedsvirkning, opnået gennem beslægtet arkitektonisk formsprog, herunder valg af taghældning og materialer.

For at opnå arkitektonisk kvalitet og en varieret bebyggelse, der i proportioner og udtryk er afstemt med de omkringliggende bebyggelser, skal der sikres en variation i facaderne ved brug af fremspringende eller tilbagetrukne facadeelementer, fx indgangspartier og karnapper, samt forskellige vinduestyper og detaljer i murværk.

8.2 facader

Bebyggelsens facader skal fremstå i blank, pudset eller skuret teglstensmur, 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 vinduer

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

8.4 tage

Tagdækning skal ved byggeri i 1½ etage udføres med uglaserede røde teglsten.

Ved byggeri i 1 etage kan der ud over uglaserede røde teglsten anvendes sort/grå pap oplagt på trekantlister eller sort/grå ikke reflekterende profileret metal.

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 småbygninger

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 (hvis der er lette partier i boligfacaderne skal udhuse o.lign. have samme materialekarakter som disse).

Projektet skal godkendes af bygningsmyndigheden.

8.6 antenner

Opsætning af parabolantener med en diameter over 110 cm kræver Byrådets forudgående godkendelse. Der må ikke opsættes antennemaster.

Se § 3.2 vedrørende skiltning i forbindelse med liberalt erhverv i bolig.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 tilgængelighed

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“.

9.2 niveaufri adgang

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

9.3 samlet plan for ubebyggede arealer

Der skal udarbejdes en samlet situationsplan for de ubebyggede arealer, som skal godkendes af bygningsmyndigheden forud for behandlingen af byggeandraget.

Planen skal redegøre for opholdsarealernes indretning (herunder eventuel legeplads), angive færdselsarealer og udlæg/anlæg til parkeringspladser samt redegøre for køre- og vendeforhold for redningsvæsen og renovation. Planen skal redegøre for belægning, beplantning, belysning og inventar samt terrænregulering (se også §§ 7.6 og 9.8).

9.4 grønne områder og beplantning

De på kortbilag A med grov priksignatur viste areal fastholdes til regnvandsgrøft/regnvandsbassin.

De på kortbilag A med fin priksignatur viste areal må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fri- og opholdsareal for tæt-lav bebyggelsen.

Arealet skal fastholdes som et engområde. Der kan plantes enkelte buske og træer, der er naturligt forekomne i Nordsjælland (liste med et udvalg af disse kan rekvireres hos Teknik, Park og Vej) og der er mulighed

for at etablere fælles anlæg som bålplads, legeplads m.v på disse arealer.

De på kortbilag A med lys priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som grønne områder (ikke primære opholdsarealer). Der kan plantes buske og træer, der er naturligt forekomne i Nordsjælland (liste med et udvalg af disse kan rekvireres hos Teknik, Park og Vej).

Der skal etableres et beplantningsbælte med blomstrende buske og træer i minimum 3 meters bredde mellem parkeringsområdet og lokalplanens vestlige afgrænsning som vist på kortbilag A.

9.5 oplag

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

9.6 hegn

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 tilpasser sig byggeriets arkitektur og farveholdning. Projektet skal godkendes ved byggetilladelsen.

9.7 belysning

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 lyspunkts-højde på 3 m.

9.8 terrænregulering

Terrænregulering må kun ske i henhold til en terrænreguleringsplan godkendt af bygningsmyndigheden jf. §§ 7.6 og 9.3. Terrænregulering skal fremstå „naturlig“ - i princippet ikke stejlere end 1:4 -, således at der

ikke etableres stejle volde eller skråninger.

§ 10 Grundejerforening

10.1

Der skal oprettes en grundejerforening/andelsforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens område. Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanen nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

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 være tilsluttet den kollektive varmforsyning (fjernvarme).

Samtlige tæt-lav boliger skal være kloakeret i overensstemmelse med tillæg til Spildevandsplanen (seperatkloakeret).

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

11.2

Plan for ubebyggede arealer jf. § 9.3 skal være godkendt og planen 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). Der skal foretages arkæologiske prøvegravninger i samarbejde med Nordsjællands Folkemuseum.

12.2

Det er en forudsætning for byggetilladelse for ny bebyggelse, at det udendørs støjniveau kan overholde gældende grænser, p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 (2. udgave 1997) „Støj og vibrationer fra jernbaner“ til 30 dB(A) indendørs i boligerne og 60 dB(A) på udendørs opholdsarealer.

Dette er jf. støjberregning udført for Hillerød Kommune opfyldt. Se redegørelsen side 11.

12.3

Der er registreret forurening inden for området (se redegørelse side 11).

Der må ikke udstedes byggetilladelse eller tilladelse til byggemodningsarbejder, før det ved undersøgelse er påvist at byggegrunden er oprenset og/eller den relevante ansvarlige myndighed (amt/kommune) har tilladt bebyggelse på arealet.

§ 13 Ophævelse af Lokalplan og deklara- tioner

13.1

Lokalplan nr. 219 tinglyst den 14. 08.1992 aflyses inden for denne lokalplans afgrænsning (del af matr. nr. 1 gl, Holmene) ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

13.2

Deklaration tinglyst den 22. 01. 1952 om afståelse af areal aflyses.

§ 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 vedtages foranstående lokalplan endeligt

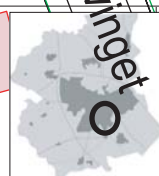
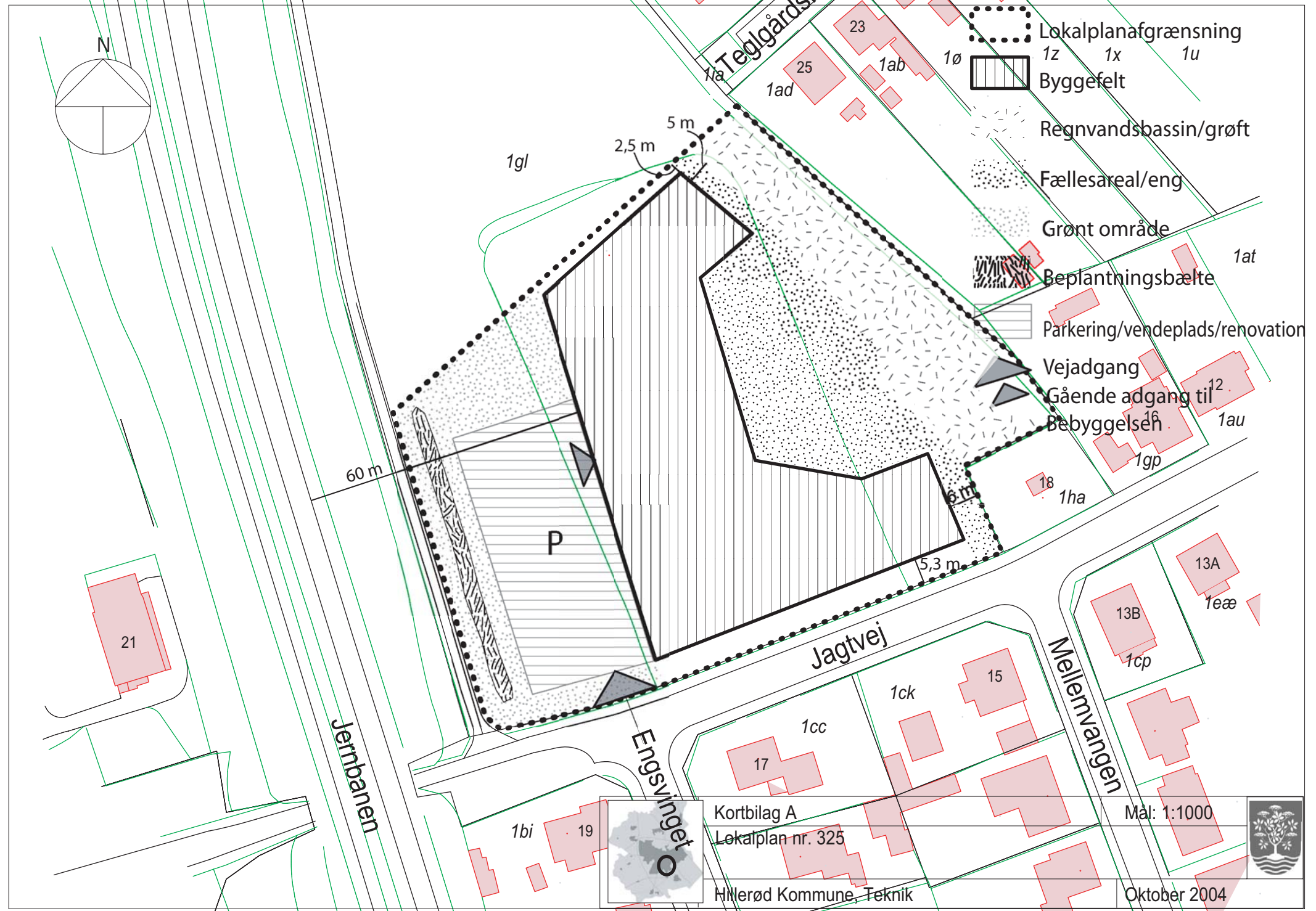
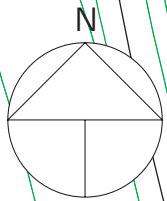
Hillerød Byråd den 27. oktober 2004

Nick Hækkerup
borgmester

/

Søren Thorup
kommunaldirektør





Kortbilag A
Lokalplan nr. 325

Hillerød Kommune, Teknik

Mål: 1:1000



Oktober 2004