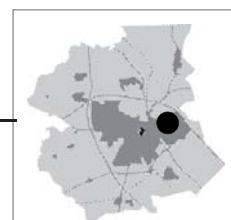
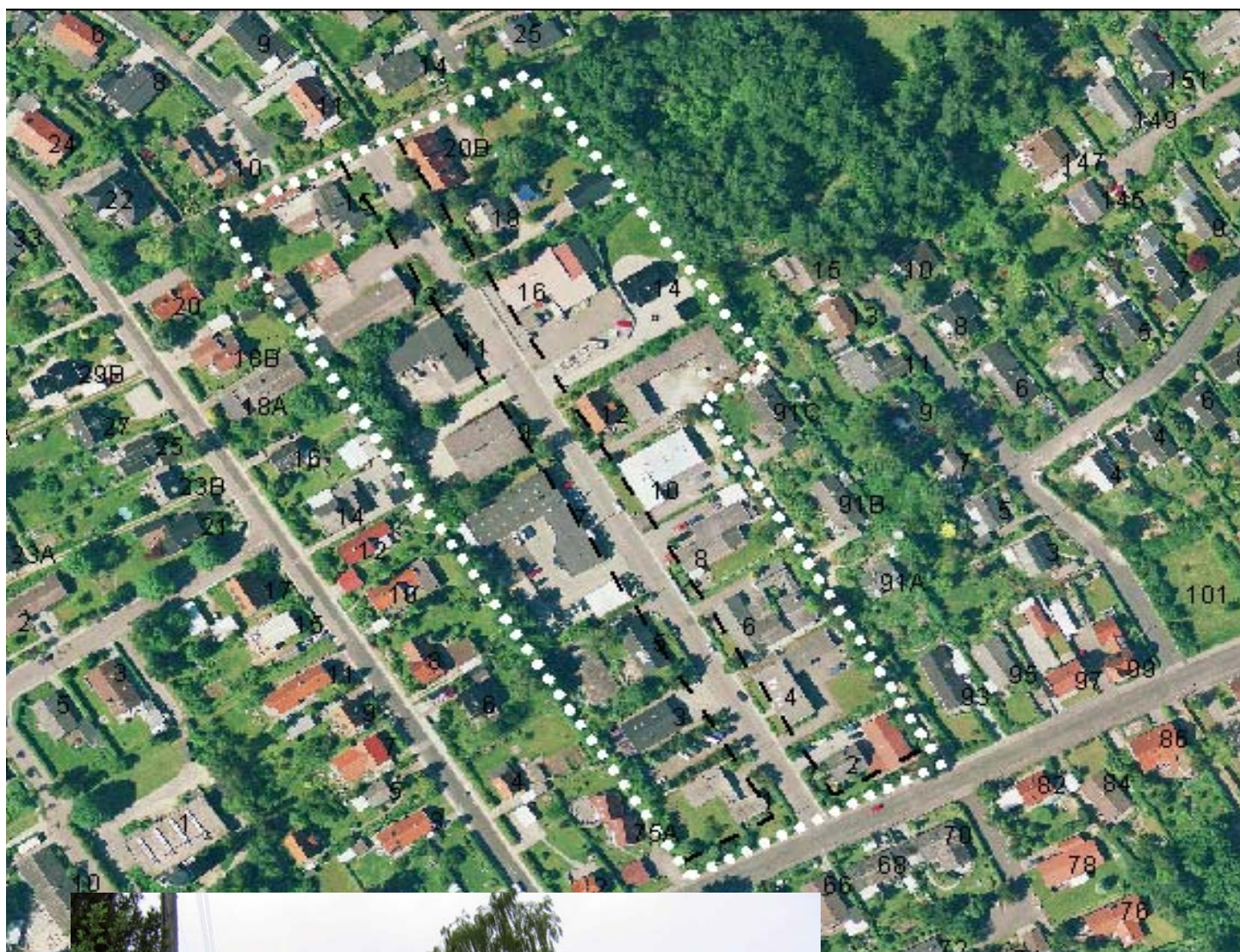




# Lokalplan nr. 339

For boligområde ved  
Håndværkervænget



# 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](http://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

|  |    |
|--|----|
| <b>Byrådsbehandling</b>                                | 5  |
| <b>Lokalplanens udsendelse</b>                         | 5  |
| <b>Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger</b> | 6  |
| <b>Redegørelse</b>                                     |    |
| <b>Lokalplanens forhold til anden planlægning</b>      | 8  |
| <b>Miljøvurdering</b>                                  | 9  |
| <b>Miljøforhold</b>                                    | 9  |
| <b>Lokalplanens idémæssige indhold</b>                 | 10 |
| <b>Lokalplanen</b>                                     |    |
| § 1 Lokalplanens formål                                | 11 |
| § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus                 | 11 |
| § 3 Områdets anvendelse                                | 12 |
| § 4 Udstykninger                                       | 12 |
| § 5 Parkeringsforhold                                  | 12 |
| § 6 Bebyggelsens omfang og placering                   | 12 |
| § 7 Bebyggesens ydre fremtræden                        | 12 |
| § 8 Ubebyggede arealer                                 | 13 |
| § 9 Eventuelle tilladelse fra andre myndigheder        | 14 |
| § 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse  | 15 |
| § 11 Ophævelse af tinglyst deklaration                 | 17 |
| § 12 Lokalplanens retsvirkninger                       | 18 |
| Vedtagelsespåtegning                                   | 19 |

### Kortbilag

**Kortbilag A** - bindende kortbilag

**Kortbilag B** - illustrationplan

# Grundlaget for lokalplanens

## tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget offentligt at fremlægge forslag til lokalplan nr. 339 for området Håndværkervænget.

### Byrådsbehandling

Byrådet har den 30. august 2006 godkendt lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse.

#### *Offentlig fremlæggelse*

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 6. september til den 1. november 2006.

#### *Supplerende høring*

Lokalplanforslaget er fremlagt i supplerende høring fra den 31. januar til den 14. februar 2007.

#### *Indsigelsesbehandling*

Der er ud fra indsigelser foretaget følgende ændringer ved endelig vedtagelse:

Oplysninger om ophævelse af skovbyggelinje.

Præcisering af anvendelsesbestemmelsen om åben-lav boligområde med mulighed for dobbelthuse på grunde over 1200 m<sup>2</sup>, samt at Håndværkervænget er vejadgang til ejendommene.

Præcisering af hvilke bygninger der kan omdannes til boliger i.f.t. en bebyggelsesprocent på 25 %.

Modificering af krav om bebyggelse i tvungen facadelinje og bredere vifte af facadematerialer ved til- og ombygning.

Bolig på Håndværkervænget 6 vises og mulighed for dobbelthus på udstykket grund ved Håndværkervænget 12 fjernes på Illustrationsplan .

#### *Endelig godkendelse*

Lokalplanen godkendes endeligt i Byrådet. Hvis der er kommet indsigelser, kan godkendelse tidligst ske 4 uger efter sidste fremlæggelsesdato.

#### *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.

### **Lokalplanens udsendelse**

Lokalplanforslaget med dertil hørende redegørelse er samlet i dette dokument og i overensstemmelse med Planloven sendt til følgende borgere og myndigheder:

- a. ejere og lejere/brugere inden for lokalplanområdet,
- b. ejere og lejere/brugere af væsentligt berørte tilstødende ejendomme,
- c. foreninger m.fl., der skriftligt har anmodet om at blive underrettet om forslaget,
- d. Miljøministeriet, Landsplanområdet,
- e. Miljøministeriet, Miljøstyrelsen,
- f. Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen,
- g. Miljøcenter Roskilde.

Lokalplanen er offentliggjort i Hillerødposten den 11. april 2007.

# Grundlaget for lokalplanen

## Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget offentligt at fremlægge forslag til lokalplan nr. 339. Lokalplanen skal danne grundlaget for at ændre anvendelse af den eksisterende bebyggelse ved Håndværkervænget fra erhvervsområde til boligområde.

Lokalplanen omfatter ejendommene Håndværkervænget nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20a, 20b, 20c og 20d og er på i alt ca. 28.500 m<sup>2</sup>.

Området var ved etableringen sidst i 1950'erne tænkt som et område med mindre håndværkervirksomheder med tilknyttede beboelser.

De relative små enheder, den løsrevne placering i forhold til andre erhvervsområder og de begrænsninger som miljølovgivning sætter i forhold til de omgivende områder har gjort, at flere bygninger gennem nogen tid ikke har været anvendt til erhverv, og at der har været flere henvendelser om muligheden for omdannelse til boligformål.

En ændring i anvendelsen af et området i denne størrelsesorden kræver udarbejdelse af lokalplan og på denne baggrund har byrådet besluttet at udarbejde nærværende lokalplan.

## Status for området for planen

Lokalplanområdet Håndværkervænget er beliggende i Hillerød Øst. Området er beliggende i et boligområde og er afgrænset af en cykelsti mod nord og Jespervej mod syd.

Lokalplanområdet er bebygget med såvel ældre som mere moderne bygninger. Der er tale om bygninger der kun rummer erhverv, rene boligejendomme samt bygninger der både rummer erhverv og bolig.

Terrænet er jævnt i den sydlige del mod Jespervej, men er ellers præget af et markant terrænfald mod nord. Flere ejendomme har kraftige terrænbearbejdninger med støtemure. Mellem de sidste to matrikler og selve cyklestien er der en niveauforskel på ca. 1 1/2 meter.

## Lokalplanens forhold med anden planlægning

### Regionplanlægning

Omdannelsen af Håndværkervænget er i overensstemmelse med principperne i regionplan 2005, der angiver at den fremtidige byudvikling overvejende skal ske ved fortætning og byomdannelse af allerede eksisterende byområder.

### Kommuneplanlægning

I Kommuneplan 2005 ligger lokalplanområdet i rammeområde 2.B.2 med følgende bestemmelser:

Anvendelse: åben-lav bolig

Max. bebyggelsesprocent : 25%

Max. antal etager: 1 1/2

Min. grundstørrelse: 800 m<sup>2</sup>

Udstykning af større matrikler i enheder på 800 m<sup>2</sup> såvel som udnyttelsen af mulighed for opførelse af dobbelthuse i parceller på over 1200 m<sup>2</sup> er i overensstemmelse med de generelle rammer i Kommuneplan 2005, hvor fortætning er tilladt i eksisterende åben-lave boligområder.

Denne fortætning kan kun foregå gennem planlægning af et større, sammenhængende kvarter eller område, som eksempelvis Håndværkervænget.

### Deklaration

Der findes en tinglyst deklARATION vedtaget af Hillerød Byråd i juni 1959, som fastsætter anvendelse og udstykning i området ved Håndværkervænget.

Deklarationen, der fastsætter at der kun må opføres bygninger til erhvervsbrug i forbindelse med bygning til bolig for en familie (ejer, driftsleder el. lignende) forudsættes aflyst ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

### Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Hillerød Kommunes spildevandsplan og ligger i hovedopland 10, delopland 8 og er



fælleskloakeret.

### **Varmeplanlægning**

Området skal forsynes med fjernvarme fra Hillerød Fjernvarme.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Hillerød Vandværk (Stenholt Vandværk).

### **Elforsyning**

Området forsynes med el fra Hillerød Elforsynings net.

### **Miljøvurdering**

Jævnfør lov om miljøvurdering af planer og programmer der trådte i kraft den 21. juli 2004, har kommunen pligt til at foretage miljøvurdering af planer, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Hillerød Kommune har screenet planen og vurderet, at planen ikke skal miljøvurderes. Screeningen har været i høring hos relevante myndigheder og organisationer og der er ikke indkommet indsigelser.

I det følgende redegøres for miljøforhold som er indarbejdet i lokalplanen.

### **Museumsloven**

Museet har ikke kendskab til tidligere fund eller anlæg af antikvarisk interesse inden for området.

### **Naturbeskyttelseslov**

Området er omfattet af skovbyggelinje (300 m) i forhold til skovareal nordøst for lokalplanområdet. Miljøministeriet har den 10. januar 2007 ophævet skovbyggelinjen inden for lokalplan 339's område.

### **Grundvandsbeskyttelse**

Hele lokalplanområdet ligger inden for Nyhuse Vandværks indvindingsopland og er i Regionplan 2005 beskrevet som værende et område med særlige drikkevandsinteresser.

Byrådet opfordrer til, at vedligeholdelse af de ubebyggede arealer sker uden brug af kemiske ukrudtsbekæmpelses-

midler (ved henvendelse til Hillerød

Kommune, Teknik, gives der gode råd herom).

### **Støj**

Området grænser mod syd til Jespervej. Vejen er sekundær trafikvej i Østbyen, hvilket giver trafikstøj.

Det er en forudsætning for byggetilladelsen for nye bebyggelser, at støjniveauet kan overholde gældende grænser, p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr.3./1984 til 55 dB (A) på udendørs opholdsarealer, og bygningsreglementets grænse på 30 dB (A) indendørs.

### **Forurening**

Matrikler nr. 26h, 26o og 26f er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 af Frederiksborg Amt. Herudover har Hillerød Kommune og Frederiksborg Amt ikke kendskab til forurening indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen henviser i § 11 til gældende lovgivning på området.

### **Byøkologi og Ressourcer**

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 nyt byggeri.

### **Lokalplanens idémæssige indhold**

Det idémæssige indhold er at skabe mulighed for en byomdannelse og fortætning med boligbyggeri inden for lokalplanområdet. Området er præget af en blanding af erhverv og bolig i meget varieret tilstand, disponering og udformning.

Området har allerede mange forskellige typer af bygninger og arkitektoniske stilarter. For at opnå en helhedsvirkning er der valgt at lægge vægt på overordnede bestemmelser om bebyggelsens placering og materialer.

Området er præget af bygninger på 1 til 1 1/2 etager, som er disponeret nogenlunde regelmæssigt på begge sider af Håndværkervænget.

Denne struktur bibeholdes, afklares og forstærkes med denne lokalplan ved at fastsætte en byggelinje på begge sider af Håndværkervænget.

Byggelinjen afpasses vejstrukturen og de eksisterende bygninger, der er ensartet placeret i forhold til vejen.

Ændringen fra håndværkerområde til boligområde vil foregå som en gradvis proces, således at de eksisterende erhverv får lov til at forsætte deres aktiviteter, mens eventuel tilbygning på grund af disse aktiviteter er udelukket.

## Lokalplanen

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 ændre anvendelsen fra erhvervsområde til boligområde,
- at regulere byggemulighederne inden for lokalplanområdet så en fortætning, fornyelse og forskønnelse af bebyggelsen muliggøres,
- at skabe en arkitektonisk og strukturel sammenhæng mellem de eksisterende bygninger og den fremtidige bebyggelse,

*Note: Lokalplanen erstatter den for området tinglyste deklaration vedtaget af Hillerød Byråd i juni 1959.*

### **§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus**

---

#### **2.1.**

Lokalplanområdet Håndværkervænget er beliggende i ejerlauget Hillerød Overdrev.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr.: 26b, 26c, 26d, 26e, 26f, 26g, 26h, 26i, 26k, 26l, 26m, 26n, 26o, 26p, 26q, 26r, 26s og 26t, litra „y“ samt alle ejendomme der efter d. 1. 5. 2006, udstykkes herfra.

#### **2.2.**

Området fastholdes i byzone.

### **§ 3 Områdets anvendelse**

---

#### **3.1.**

Området må kun anvendes til helårsbeboelse med bopælspligt til åben-lav boligformål. Der må maksimalt etableres 1 beboelsesenhed pr. ejendom. Dog må der på grunde over 1200 m<sup>2</sup> etableres dobbelthus med 2 beboel-

sesenheder.

### 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 fra en bolig, at ejer bebor ejendommen, og at denne fortsat har karakter af beboelse. Der må kun være tale om et minimalt parkeringsbehov (ca. 2 pladser) og det må ikke være til gene for de omkringboende.

### 3.3.

Eksisterende lovlig anvendelse til erhverv kan forsætte sine aktiviteter, men bygningsmæssig udvidelse på grund af disse aktiviteter er udelukket.

### 3.4.

Der må ikke indenfor lokalplanområdet drives nogen form for detailhandel.

## **§ 4 Udstykning**

---

### 4.1.

Der må ikke foretages udstykninger i lokalplanområdet der strider imod lokalplanens formål og beskrevne anvendelse i området og ingen grund må udstykkes med et areal på mindre end 800 m<sup>2</sup>.

På grunde over 1200 m<sup>2</sup> kan der opføres dobbelthuse,

### 4.2.

Der kan ske udstykning af tekniske anlæg uanset grundstørrelse.

## **§ 5 Vej og parkering**

---

### 5.2 Vej og sti

Håndværkervænget fastlægges som vej der skal være adgangsvej til ejendommene indenfor lokalplanområdet. Vejudlægget skal fastholdes på 10 m, og kørebanen på 6 m. Der skal fortsat være fortov i vejens østlige side med forbindelse til stien nord for området samt oversigttrækkerkanter mod Jespervej.



## 5.2. Parkering

Parkering skal ske på egen grund.

Der skal anlægges minimum 2 pr. bolig.

## § 6 Ledningsanlæg

---

### 6.1.

Eksisterende ledninger skal respekteres og adgang til dem sikres.

### 6.2.

Nye ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.

*Note: På matr. nr. 26k og 26d er der lyst en deklaration om ledningsanlæg.*

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

---

### 7.1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Eksisterende lovlig bebyggelse kan ombygges til bolig.

*Note: Der har tidligere, jf. deklarationen for Håndværkervænget som denne lokalplan skal afløse, været mulighed for at bebygge 1/3 af parcellernes areal.*

*En ændring fra erhverv til boligformål kræver byggetilladelse, der skal gives efter denne lokalplan. Lokalplanen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent til 25 %. Bygherrer på ejendomme der jf. mulighederne i oprindelig deklaration har en bebyggelsesprocent over 25 % kan derfor ikke udnytte hele den eksisterende bygningsmasse til bolig, men må forudsættes at nedrive erhvervsbygninger, hvor det oftest vil være bebyggelsen med de ringeste materialer, udtryk og isoleringsmæssige standard der fjernes.*

### 7.2. Placering

Facade mod Håndværkervænget i ny og eksisterende bebyggelse skal placeres i den tvungne byggelinje 5 meter fra vejskel i begge sider mod Håndværkervænget. Mod Jespervej må bebyggelse ikke placeres nærmere end 5 m mod vejskel. Det er tilstrækkeligt at en gavl, hovedparten af en facade eller en garage/et udhus i samme materialeholdning og kvalitet som beboelsen træder frem i den tvungne facadelinje.

*Note: At bestemmelsen også omfatter eksisterende bebyggelse betyder at hvis eksisterende bebyggelse, der ligger fremme i den tvungne byggelinje omdannes, må facaden ikke trækkes tilbage.*

*Der er tinglyst en vejbyggelinje i.h.t. Jespervej.*

### 7.3. Småbygninger/renovation

Mindre bygninger til opbevaring af renovationscontainere, udhuse, carporte eller lignende skal også placeres indenfor byggelinjen.

### 7.4. Etager/højder

Ny bebyggelse kan opføres med højst 1½ etager.

Den maksimale totalhøjde for byggeri i 1 etage fastsættes til 6,5 m.

Den maksimale totalhøjde for byggeri i 1 1/2 etage fastsættes til 8,5 m.

### 7.5. Tagform

Ny bebyggelse skal udføres med:

- saddeltag uden afvalmning med en taghældning mellem 40 og 50 grader for byggeri i 1 1/2 etage.

- tage med ensidig taghældning og lignende eller saddeltag uden afvalmning med en hældning på max. 30 grader for byggeri i 1 etage.

### 7.6. Niveauplan

Niveauplan og stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

## **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

### 8.1. Helhedsvirkning

Den nye bebyggelse skal have en ydre fremtræden, der sikrer en god arkitektonisk helhedsvirkning med de eksisterende bygninger, opnået gennem et sammenhængende valg af materialer.

### 8.2. Facader

Ydervægge på ny bebyggelse til fritliggende åben-lav boligbebyggelse skal opføres i blank, skuret eller pudset

teglstensmur, evt. kombineret med lette facadepartier i træ eller metal.

Ved facaderenovering af eksisterende bebyggelse og tilbygning til eksisterende bebyggelse kan der udover ovenstående facadematerialer også anvendes træ- og metalbeklædning.

### **8.3. Døre og vinduer**

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

### **8.4. Tage**

Tagdækning skal ved byggerier i 1 1/2 etage udføres med uglaserede røde teglsten eller skifer eller skiferlignende materialer.

Ved byggeri i 1 etage med taghældning på max. 30 grader, kan der ud over uglaserede røde teglsten og skifer eller skiferlignende materialer anvendes sort/grå pap evt. oplagt fra trekantlister eller sort/grå ikke reflekterende, og evt. profileret, metal.

### **8.5. Småbygninger**

Udhuse og lignende skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelseskarakter. Disse mindre bygninger/bygningsdele skal udføres i lette konstruktioner med facadebeklædning i træ eller metal. Hvis der er lette partier i hovedbygningerne skal udhuse og lignende have samme materialekarakter som disse.

### **8.6. Antenner**

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

### **8.7. Solfanger**

Der må kun efter byrådets nærmere godkendelse opsættes solfangere på tagflader.

### **8.8. Skiltning**

#### 8.8.1

Der vil kun blive tilladt minimal skiltning (svarende til et A3-format) ved liberalt erhverv i boliger, jf. § 3.2.

### 8.8.2

For eksisterende erhverv gælder at der ikke må ske en forøgelse af omfanget af eksisterende skiltning.

Ny skiltning må kun bestå af løse bogstaver opsat på facade eller ved bemaling direkte på facaden. Højden af skiltningen må maksimalt være 40 cm.

Skiltningen skal tilpasses bygningens konstruktion og facadeudtryk, materiale- og farveholdning.

Skiltningen kan belyses med spot fra facaden, eller med lys bag bogstaver (Coronaeffekt). Lyset må ikke være til gene for beboere og trafik.

### 8.8.3

Skiltning skal godkendes af bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 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 105 „Udearealer for alle“.

### **9.2. Niveaufri adgang**

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

### **9.3. Oplag**

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

### **9.4. Hegn**

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

### **9.5. 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 maksimal lyspunktshøjde på 3 m.

### **9.6. Terrænregulering**

Terrænregulering må kun foretages efter en af byrådet nærmere godkendt terrænreguleringsplan.

## **§ 10 Tilladelser fra andre myndigheder**

### **10.1.**

I området er der 3 matrikler - nr. 26h, 26o og 26f, Hilerød Overdrev - der er kortlagt som forurenet på vidensniveau 2 i området af Frederiksborg Amt.

Der skal søges tilladelse hos miljømyndigheden før arealanvendelsen ændres og før der bygges, graves eller flyttes jord fra ejendommen.

### **10.2.**

Det er en forudsætning for byggetilladelse for ny boligbebyggelse, at det udendørs støjniveau kan overholde gældende grænser, p.t.. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 „Støj i boligområder“. Grænsen er 55 dB (A) på mindst en af bolig facaderne og på primære udendørs opholdsarealer. Derudover skal bygningsreglementets krav om, at indendørs støjniveau ikke må overstige 30 dB (A) overholdes.

## **§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af**

### **ny bebyggelse**

#### **11.1**

Samtlige enheder skal være tilsluttet den kollektive varmemeforsyning (fjernvarme).

Samtlige enheder skal være kloakeret i overensstemmelse med spildevandsplanen (fælleskloakeret).

Samtlige boliger skal være forberedt til tilslutning til fælles antenneanlæg.



## **§ 12 Ophævelse af deklamationer**

### **12.1**

Deklaration vedtaget af Hillerød Byråd i juni 1959 om anvendelse, udstykning og byggelinjer mv. aflyses inden for denne lokalplans afgrænsning ved denne lokalplans endelig vedtagelse.

Deklarationen er lyst på  
matr. nr. 26t, 26f den 6. feb. 1960,  
matr. nr. 26h den 25. feb. 1960,  
matr. nr. 26i, 26r, 26q, 26p den 7. marts 1960,  
matr. nr. 26d den 15. marts 1960,  
matr. nr. 26k den 19. juli 1960,  
matr. nr. 26l den 26. juli 1960,  
matr. nr. 26g den 26. okt. 1960,  
matr. nr. 26n den 21. dec. 1960,  
matr. nr. 26o den 10. jan. 1961,  
matr. nr. 26m, 26c den 22. april 1961,  
matr. nr. 26b den 13. april 1962.

## **§ 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 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.

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

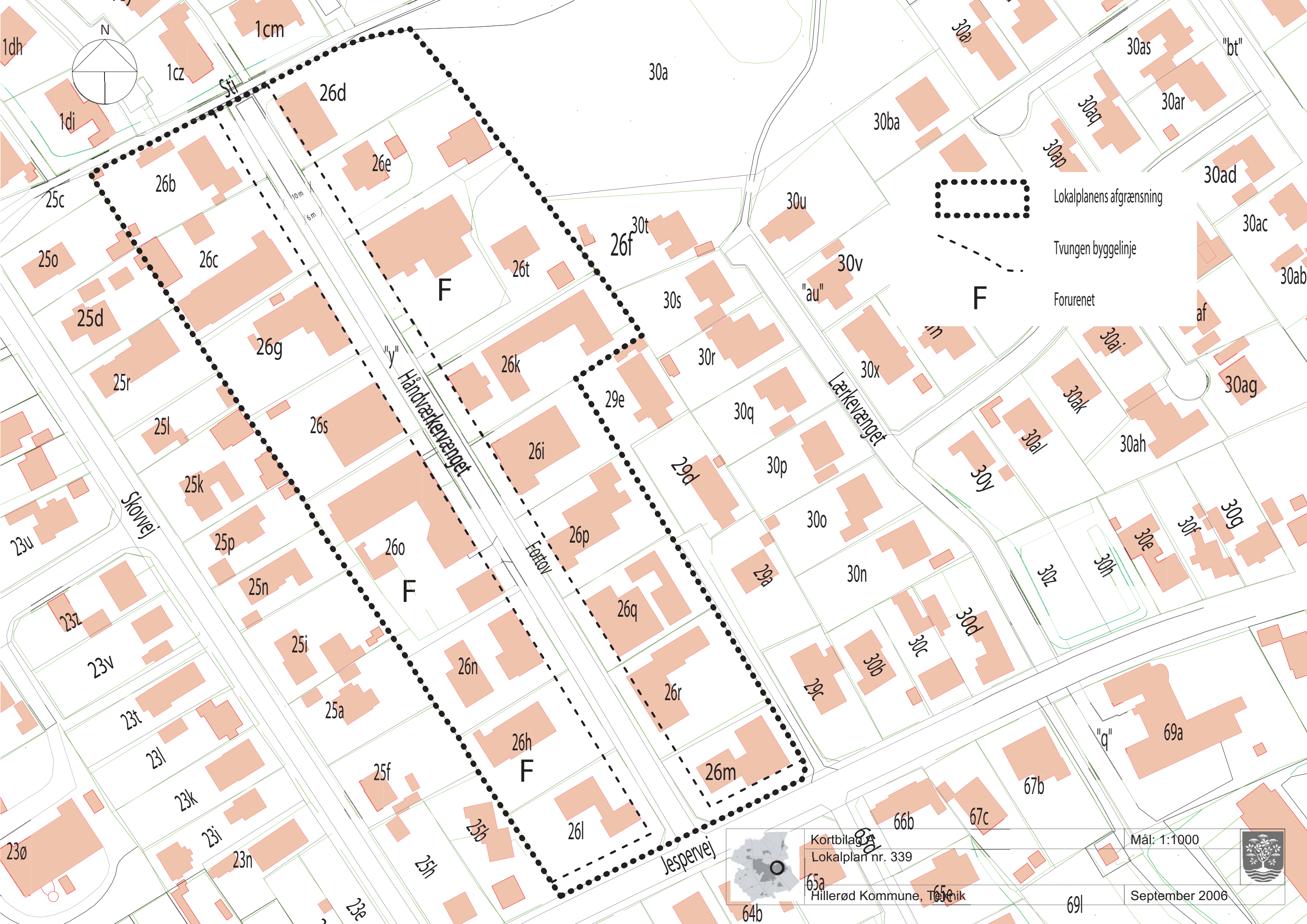
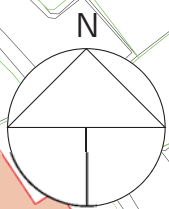
## **Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Byrådet den 28. marts 2007

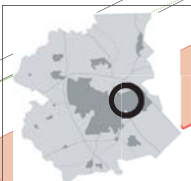
Nick Hækkerup  
borgmester

/ Søren Thorup  
kommunaldirektør





Lokalplanens afgrænsning  
 Tvungen byggelinje  
 Forurenet



Kortbilag  
 Lokalplan nr. 339  
 Hillerød Kommune, Teknik

Mål: 1:1000



September 2006

