

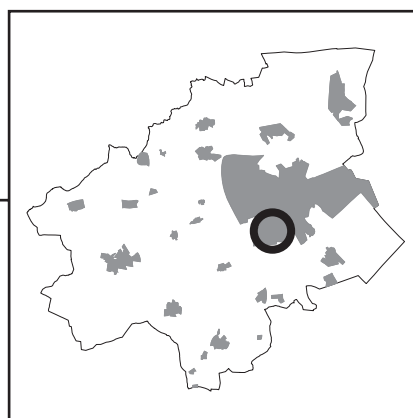


Lokalplan nr. 351

Lokalcenter ved Milnersvej i Hillerød



HILLERØD
KOMMUNE



2008

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 regionplanen og kommuneplanen. Er der modstrid, skal region- og kommuneplan ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Alle grundejere kan i princippet få udarbejdet en lokalplan, men det kræver bl.a., at der er overensstemmelse mellem byggeønsker og den overordnede planlægning i kommuneplanen.

Dispensation

Byrådet kan give dispensation fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod principperne i planen. Anvendelses- og formålsbestemmelserne i lokalplanen er eksempler på principper i planen. Dispensation kan som hovedregel kun gives, når naboer og andre berørte er blevet orienteret.

Mål for kvalitet & service

- I. Lokalplanen udarbejdes i henhold til bestemmelserne i lov om planlægning.
- II. Lokalplanen skal være let forståelig.
- III. Lokalplanen skal indeholde en beskrivelse af baggrund, formål og indhold.
- IV. Interesserede kan altid få yderligere uddybning og orientering om forhold vedrørende lokalplanen.
- V. Borgere, der gør indsigelse mod en lokalplan, vil inden for to uger få kvittering for kommunens modtagelse af deres indsigelse.
- VI. Borgere vil efter Hillerød Byråds endelige vedtagelse af lokalplanen modtage svar på deres eventuelle indsigelse.
- VII. Lokalplanen vil være tilgængelig på Hillerød kommunes hjemmeside (www.hillerod.dk).

Rettigheder og pligter

Når lokalplanforslaget er udarbejdet, skal Hillerød Byråd offentliggøre forslaget. Offentliggørelsen, der vil ske ved annoncering i Hillerød Posten og på kommunens hjemmeside, indeholder oplysninger om fristen for indgivelse af indsigelser og ændringsforslag samt oplysninger om, hvor lokalplanforslaget er fremlagt til eftersyn. Fristen for at komme med bemærkninger og indsigelser skal være mindst otte uger. Når indsigelserne er vurderet, kan planen endeligt vedtages. Herefter skal den endelige plan være offentligt tilgængelig og det skal annonceres i Hillerød Posten, at den er vedtaget.

Indholdsfortegnelse

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse	5
Byrådsbehandling	5
Lokalplanens udsendelse	5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	6
Redegørelse	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Miljøvurdering	11
Lokalplanen	14
1 Lokalplanens formål	14
2 Områdets afgrænsning og zonestatus	14
3 Områdets anvendelse	14
4 Udstykninger	15
5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	15
6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg	15
7 Miljø	16
8 Bebyggelsens omfang og placering	16
9 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
10 Ubebyggede arealer	18
11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
12 Tilladelser fra andre myndigheder	19
13 Aflysning af lokalplan	20
14 Lokalplanens retsvirkninger	20

Vedtagelsespåtegning **21**

Kortbilag 1: Afgrænsning og matrikelkort

Kortbilag 2: Bebyggelse og udearealer

Kortbilag 3: Illustration af lokalcenter

Kortbilag 4: Illustration af lokalcenter

Lokalplanen er udarbejdet af Teknik Planlægning, Hillerød Kommune.

Illustrationer af dagligvarebutik: Årstiderne Arkitekter.

Illustration af vejprojekt: Cowi.

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan nr. 351 for et lokalcenter ved Milnersvej i Hillerød.

Byrådsbehandling

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var fremlagt i 8 uger fra den 16 januar 2008 til den 12 marts 2008. I forbindelse med den offentlige høring, modtog byrådet i alt 2 skriftelige indlæg/indsigelser.

Endelig godkendelse

Byrådet har den 30. april 2008 godkendt den endelige vedtagne lokalplan nr. 351, med følgende ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i høring:

8.3

Bebyggelsen kan opføres i op til 1 etager, med en max. højde på 6 meter.

10.5 Hegn

Der skal etableres et begrønnet hegn mellem lokalplanområdet, og nabobebyggelsen mod syd.

Mindre ændringer er markeret med kursiv.

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

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

- ejere og lejere/brugere inden for lokalplanområdet,
- ejere og lejere/brugere af væsentligt berørte tilstødende ejendomme,
- foreninger m.fl., der skriftligt har anmodet om at blive underrettet om planen,

- Miljøministeriet, Landsplanafdelingen,
- Miljøministeriet, Miljøstyrelsen,
- Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen,
- Miljøcenter Roskilde

Lokalplanens endelige vedtagelse offentliggørelse i Hillerød Posten d. 14. maj 2008.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Kommuneplanens hovedstruktur udpeger bykernen og bymidten som de centrale steder for lokalisering af detailhandel. Som supplement til dette anlægges der i lokalsamfundende, bydelscentre, lokalcentre samt enkelte butikker.

Både øst og vest for bymidten er der udlagt bydelscentre og lokalcentre til at forsyne lokalområdet med dagligvarer.

Da der pågår en stor udvikling i Trollesmindeområdet, samtidig med, at der ligger flere store arbejdspladser, uddannelsescentre, samt en del beboelse i sydbyen, har kommunen ønsket at planlægge for et lokalcenter i sydbyen, for på den måde at servicere lokalområdet syd for centrum, med en mulighed for dagligvareindkøb.

Lokalplanens område

Lokalplanens område er beliggende syd for Hillerød bycenter, ved rundkørslen ved Milnersvej, Roskildevej og Peder Oxes Allé. Syd for området er der et større beboelsesområde. Mod øst er der blandet erhverv, og nord for området, på den anden side af Milnersvej ligger Erhvervsskolen Nordsjælland. Område består i dag af en butik med udvalgsvarer (værktøj) og en tankstation. Der er tilkørsel til området fra både Milnersvej og Herlufdalsvej.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2005

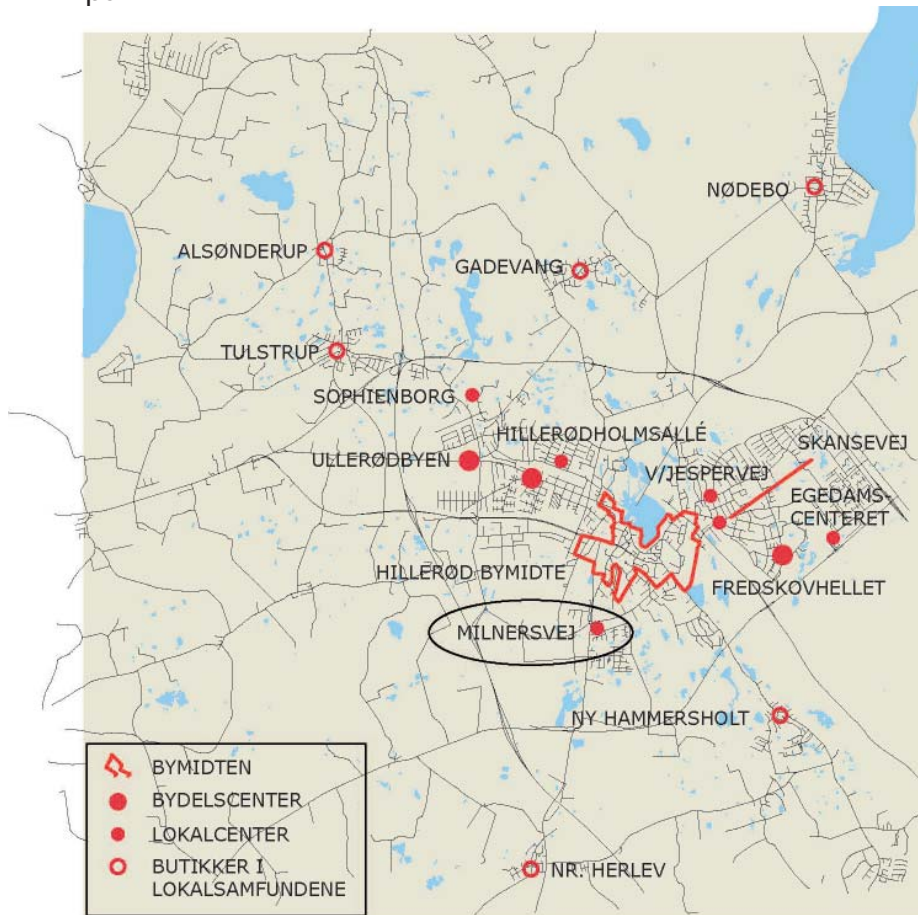
Regionplan 2005 angiver arealets anvendelse til bymæssig anvendelse. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med Regionplan 2005

Kommuneplan 2005

Da en udlæggelse af et lokalcenter er en revidering af Kommuneplan 2005's hovedstruktur om detailhandel, har der været en forhøring blandt borgere og naboer for forslag og idéer. Forslag og kommentarer er så vidt muligt, søgt medtaget i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen.

Der er i Kommuneplan 2005, udpeget lokalcenter i både øst og vestbyen, men ikke i sydbyen. Det er derfor en forudsætning for etablering af et lokalcenter i sydbyen,

at der udarbejdes et Kommuneplantillæg til nærværende lokalplan, der ændrer anvendelsen fra at være et erhvervsområde indenfor klasse 1 - 3, til et område med centerformål. Centerformål defineres som butikker, boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service, samt andre ikke genegivende erhverv, som Byrådet finder naturligt hørende til i området. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 50, og med et maks. antal etager på 2.



Da det er en forudsætning for den endelige vedtagelse af lokalplanen, er tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2005 forud endelig vedtaget.

Detailhandel

Lokalplanområdets anvendelse fastsættes til lokalcen-ter. Lokalcen-teret har en rummelighed på maks. 1.000 m² bruttoetageareal til dagligvarer, og maks. 100 m² til udvalgsvarer. Der må ikke indrettes butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

Parkering

Ifølge de generelle rammer i Kommuneplan 2005, skal der udlægges min. 1 parkeringsplads pr. 25 m² butik, 1 parkeringsplads pr. 25 m² service, 1 parkeringsplads pr. 75 m² kontor og 1 parkeringsplads pr. 50 m² andre erhverv.

Trafik

Der er forud for udarbejdelsen af lokalplanen, lavet en trafikanalyse for at belyse de trafikale konsekvenser et lokalcenter med mulighed for op til 1.000 m² detailhandel og 100 m² udvalgsvarer, vil få på det nærliggende vejnet.

Analysen vurderer, at en dagligvarebutik af den størrelse vil medføre en fremtidig døgntrafik til og fra butikken på ca. 800 bilture. Det vurderes også, at en del af disse vil være biler, der i forvejen færdes i området. Den eksisterende biltrafik på Milnersvej ligger på omkring 8.500 køretøjer pr. døgn, så den tilførte bilmængde skønnes kun at medføre en begrænset stigning i den samlede trafik i området.

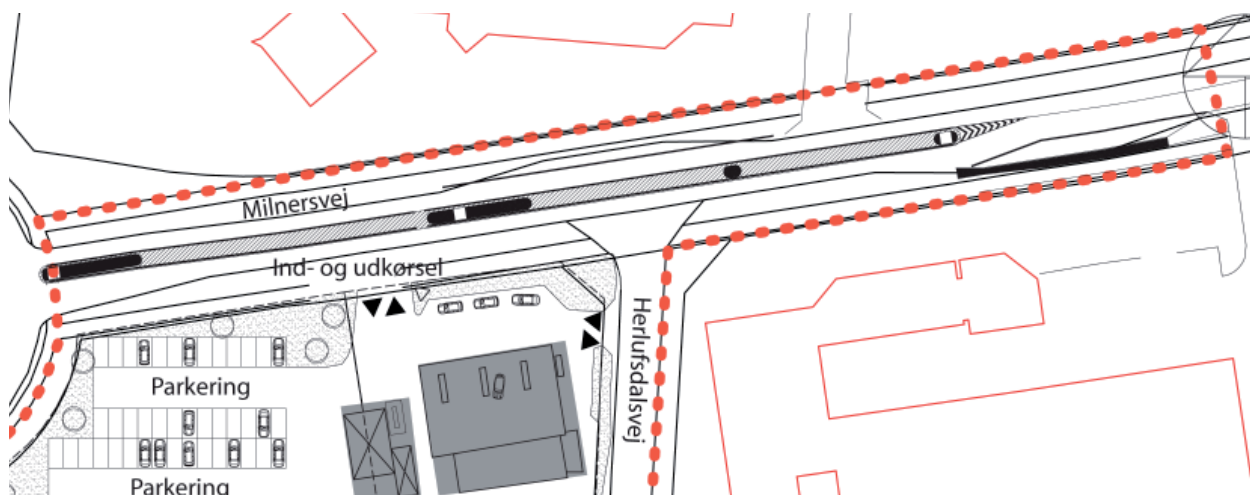


Illustration: Der udlægges en bred midterrabat, der skal fungere som svingspor til både lokalcenteret, samt til Erhvervsskolen Nordsjælland.

Milnersvej er i dag trafikalt belastet, og specielt omkring vejadgangen til Erhvervsskolen Nordsjælland, og ved Herlufsdalsvej er der i dag afviklingsproblemer i spidsbelastningsperioderne. Dernæst er der en begrænset afstand til rundkørslen ved Roskildevej, der kan vanskeliggøre ud- og indkørsel til den fremtidige butik. Der er derfor i samarbejde med Rema 1000, udarbejdet et projekt for Milnersvej, der udlægger en bred midterrabat på del af strækningen, der kan fungerer som svingspor for venstresvingende trafikanter på stykket ved Milnersvej fra rundkørslen, og op forbi adgangen til Erhvervsskolen Nordsjælland.

Selve lokalplanområdet vil få primær adgang fra Milnersvej, samt vil bevare den eksisterende udkørsel fra tankstationen til Herlufsdalsvej. Varekørsel vil få indgang fra Herlufsdalsvej og udkørsel til Milnersvej.

Tilgængelighed

Der skal i henhold til Kommuneplanen sikres god tilgængelighed for alle ved udformning af udearealer, ad-

gangsforhold samt veje og stier.

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

Lokalplanens område er delvis omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 122. Lokalplan nr. 122 ophæves ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 351 for dette område.

Del af lokalplanområde er omfattet af lokalplan nr. 226. Denne ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan nr. 351 Lokalcenter ved Milnersvej.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Hillerød Kommunes Spildevandsplan. Området er udlagt til fælleskloakering. Der må maks. være en belægningsgrad inden for området på 80 %.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område, der af Regionplan 2005 er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser.

Inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og i indvindingsoplande til almene vandværker, tilstræbes det at opnå og bevare den bedst mulige grundvandskvalitet. Det betyder, at der inden for områderne med særlige drikkevandsinteresser som hovedregel ikke må etableres nye aktiviteter, som medfører risiko for grundvandsforurening.

Byrådet opfordrer til, at vedligeholdelse af de ubebyggede arealer sker uden brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra Hillerød Kommunale Varmeværk.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af Hillerød Kommunale Vandværker.

Elforsyning

Området er delvis beliggende i Energi Hillerød's forsyningsområde og delvis i Dong Energy's forsyningsområde.

Forurening

På matr. nr. 17 ad Trollesminde, Hillerød Jorder er der

kortlagt jordforurening på vidensniveau 1, og på vidensniveau 2 på del af matriklen.

Hvis der konstateres yderligere jordforurening under bygge- eller jordarbejdet, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes, jf. Lov om forurennet jord.

Støjforhold

Der skal i forbindelse med placering af vareindlevering, tekniske installationer samt andre støjende anlæg/aktiviteter og/eller foranstaltninger, planlægges så der i skel mod nabobeboelsen mod syd, kan opretholdes en grænseværdi som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 /1984 "Ekstern støj fra virksomheder". Grænseværdierne er pt. som følgende:

- Mandag - fredag kl. 07 - 18, lørdag kl. 07 - 14, maks. 45 dB
- Mandag - fredag kl. 18 - 22, lørdag kl. 14 - 22, og søn- og helligdag kl. 07 - 22., maks. 40 dB
- Alle dage kl. 22 - 07, maks. 35 dB

Museumsloven

Folkemuseet har besøgt området, og finder ikke anledning til at tilråde arkæologiske prøveudgravninger.

De gør dog opmærksom på, at Museumslovens bestemmelser gør, at hvis der ved kommende jordarbejder i forbindelse med byggeri fremkommer arkæologiske levn, kan de kræves udgravet for bygherrens regning. Det kan betyde anlægsstop af påbegyndte jordarbejder indtil en udgravning er gennemført. Museet bør derfor kontaktes, med henblik på en vurdering om, der bør foretages nærmere undersøgelser på arealet, inden selve byggemodningen igangsættes.

Miljøvurdering

Jævnfør lov om miljøvurdering af planer og programmer, der trådte i kraft den 21. juli 2004, har kommunen pligt til at foretage en miljøvurdering af planer m.v. som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er været en høring i forbindelse med screeningen. Kommunens vurdering var, at den største miljømæssige belastning ved en lokalplan for et lokalcenter, vil være trafikmæssig. Det vurderes at med de tiltag der lægges op til i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan, vil den ikke få væsentlig indvirkning på miljøet, idet at den ekstra trafik et lokalcenter vil generere, vil blive opvejet af de trafiksikkerhedsmæssige tiltag som lokalplanen vil medføre.

Det vurderes derfor at planen ikke vil medføre væsentlige miljømæssige konsekvenser, jf. § 3 stk. 2 i Lov om Miljøvurdering, og der udarbejdes derfor ikke en miljøvurdering. Denne vurdering er offentliggjort i forbindelse med offentliggørelsen af forslaget, iht. lovens § 4 stk. 4.

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalcenteret har som mål at skulle forsyne nærområdet med dagligvarer. Lokalcentret rummer mulighed for en dagligvarebutik på op til 1.000 m², samt en udvalgsvarebutik på op til 100 m².

Den eksisterende tankstation bevares og der placeres en dagligvarebutik bag tankstationen, og langs skellet til matrikel 17 I syd for lokalområdet. Denne ændring vil bevirke at byggeriet på grunden trækkes væk fra rundkørslen.

Parkeringspladser anlægges ud mod rundkørslen, og der stilles krav om en begrønning af parkeringspladsen, bl.a. ved plantning af opstammede træer.

En levende hæk omkring grunden, vil afskærme og bevirke at parkeringen delvis skjules fra rundkørslen, samt nabogrunden mod syd. Der anlægges en sti bag om bygningen, således at der er direkte adgang fra beboelsesområdet ved Herlufdalsvej, og til lokalcenteret, uden at gående/cyklende skal ind over arealet hvor varetilkørsel foregår.

Selve dagligvarebutikken etableres som en aflang og lav rektangulær bygning, der kun brydes af en markering af indgang og vareindlevering. Bygningen fremstår enkel og elegant, og markerer sig ved sit materialevalg, og sammensætning af materialer. Bygningen vil fremstå i en mørk hårdtbrændt teglsten, der med sine variationer i farvenuancerne vil give liv til facaden. Indgang, samt vareindlevering markeres med et parti af pudset beton, rammet inde af en lys betonramme. Varegården etableres i mørkt træ.

Illustrationer der viser dagligvarebutikkens indgang fra parkeringspladsen, samt fra rundkørslen.



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 sikre det planlægningsmæssige grundlag for at udlægge et lokalcenter til dagligvarebutik og små udvalgs-varebutikker, der dækker det daglige behov for indkøb i lokalområdet.
- at sikre at der kan opnås en forsvarlig trafikbetjening til og fra området.
- at sikre at lokalcentret får en harmonisk fremtoning og organisering i samspil med eksisterende bebyggelser, samt i forhold til fremtidige parkeringsarealer og udendørs arealer.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 17 b og 17 ad, begge Trollesminde, Hillerød Jorder, samt del af vejlitra "e" og "d".

2.2

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder. Delområde 1 omfatter vejlitra "e" og "d". Delområde 2 omfatter matrikel nr. 17 b og 17 ad, begge Trollesminde, Hillerød Jorder.

2.3

Hele området er beliggende i byzone, og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Delområde 1: Området må kun anvendes til offentlig formål, vej og stier.

Delområde 2: Indenfor lokalplanområdet må der opføres en dagligvarebutik på op til 1.000 m², og en udvalgsvarebutik på op til 100 m², samt serviceerhverv såsom tankstation.

§ 4 Udstykninger

4.1

Der kan ske sammenlægninger, samt udstykses matrikler i delområde 2, i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om adgangsforhold.

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 Veje - generelt

Der skal etableres trafikmæssige foranstaltning på Milnersvej, som illustreret principielt på kortbilag 2. Vejprojektet skal godkendes af Hillerød Kommune.

5.2 Veje

Delområde 2 vejforsynes fra Milnersvej, samt fra Herlufdalsvej, som principielt vist på kortbilag 2.

5.3 Stier

Delområde 2: Der udlægges areal til en min. 1,5 m bred sti, som vist i princippet på kortbilag 2.

5.4 Parkering

Indenfor lokalplanområdet skal der udlægges areal til parkering svarende til min. 1 pr. 25 m² butik. Der skal tillige udlægges et passende areal til cykelparkering.

§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg

6.1

Ledninger, herunder ledninger til fremføring af el til vej og stibelysning, data- og telekommunikation og lignende, skal fremføres som jordkabler.

6.2

Transformerstationer og andre tekniske anlæg kan opføres med en placering og et omfang efter bygningmyndighedens nærmere godkendelse.

Opmærksomheden henledes på eventuelle eksisterende ledningsanlæg, herunder dræneledninger, samt eventuelle deklARATIONER om disse. Ved om- eller nybyggeri skal ledningerne sikres eller eventuelt omlægges, i det

omfang Byrådet kræver det.

§ 7 Miljø

7.1

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3.

7.2

I forbindelse med bl.a. placering af vareindlevering og tekniske installationer, skal det sikres at der kan overholdes en grænseværdi som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 /1984 "Ekstern støj fra virksomheder", i.f.t. naboejendommene mod syd.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Bebyggelsen skal opføres inden for de angivne byggefeltter på kortbilag 2.

8.2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 %.

8.3

Bebyggelsen kan opføres i op til 1 etager, med en max. højde på 6 meter.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Generelt

Bebyggelsen skal udformes og udføres, så der i lokalcenteret, og i sammenhæng med erhvervsområdets øvrige bebyggelse, opnås en god arkitektonisk helhed. Udgangspunktet for ny bebyggelses udtryk, skal tages i illustrationerne på kortbilag 3 og 4.

9.2

Inden for lokalplanområdet skal der ved opførelse af nye bygninger, tages hensyn til lokalområdets samlede arkitektoniske fremtræden, i form af bl.a. materialevalg, farver samt dimensioner.

9.3 Facader

Bebyggelsens ydervægge skal fremstå i tegl. Mindre eller sekundære bygninger kan opføres med facader i træ- eller pladebeklædning. Farvesætningen af disse bygninger skal harmonere med farvesætningen af ejen-

dommens primære bebyggelse.

9.4 Tag

Tage skal udføres som flade tage, eller tage med ensidig taghældning. Udføres tage med taghældning, må de ikke udføres med en hældning større end 30 grader.

9.5

Til tagdækning af tage med hældning over 25 grader, må blanke eller reflekterende materialer ikke anvendes.

9.6

Til udvendige bygnings sider må kun anvendes farver, der efter Byrådets skøn ikke virker skæmmende.

9.7 Skiltning - generelt

Skiltning og reklamering skal begrænses og må ikke virke skæmmende, eller være til gene for omgivelserne. Skiltning må kun finde sted efter bygningsmyndighedens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

9.8

Al skiltning skal tilpasses bygningens arkitektur, herunder proportionering, materialer og facadeopdeling. Der må ud fra et konkret projekt, godkendt af Byrådet, etableres en overordnet skiltning for lokalcenteret. Skiltning kan bestå af én fælles pylon med en max. højde på 3 m. og max. bredde på 1 m, placeret ved indkørslen til lokalcentret, men således at oversigten ved udkørslen ikke bliver forringet. I forbindelse med tankstationen, kan der ligeledes opstilles én pylon med en max. højde på 3 m. og max. bredde på 1 m, til orientering om benzintakster.

9.9 Facadeskiltning

Facadeskiltning skal ske ved bemaling direkte på facaden, eller med enkelte, løse bogstaver. Facadeskilte skal anbringes på facaden, i overensstemmelse med bygningens arkitektur og facadeopdeling. Skiltning som har karakter af facadebeklædning påsat murflade må ikke finde sted. Forskellige virksomheders skilte anbragt på samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

9.10 Lys og belysning af skilte

I et skilt med indvendig belysning må kun skiltets tekst/bomærke være lysende. Teksten/bomærket kan også oplyses med et mindre spot. Kun bogstaver/bomærke må være lysende. Løse bogstaver med indvendig belysning skal udføres som lukkede bogstaver. Løse bogstaver kan dog også belyses bagfra, så der opnås en "Corona-effekt" således, at det enkelte bogstav ses

Velegnede træer på parkeringspladser er bl.a. spidsbladet løn, ahorn og ask.

med en lysende kant. Skilte kan belyses med spots, hvis armaturet er spinkelt og holdt i materialer, der er neutrale i forhold til facaden. Ingen belysning må være til gene for kørende og gående trafikanter eller for naboer. Der må opsættes neonskilte på facader i form af bøjede neonrør. Omfang og placering skal følge de øvrige bestemmelser i § 9 om skiltning på facader.

9.11 Reklamering

Der må ikke opsættes permanente eller midlertidige reklamer på facader og gavle.

9.12

Flagning med reklameflag og bannere er ikke tilladt.

9.13

Reklamering ved bill-bords eller lignende større skiltning må ikke finde sted.

9.14 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast skal placeres, således at de indgår som en integreret del af arkitekturen.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Generelt

Der skal udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer. Planen skal redegøre for adgangsforhold, befæstelser, parkerings-, beplantning, belysning, terrænreguleringer m.v. Herunder tilgængelighed for handicappede.

10.2 Tilgængelighed

Der skal være niveaufri adgang til alle enheder og funktioner i bygningernes stueetager, samt til eventuelle elevatorer. Såfremt niveauforskelle ikke kan undgås, skal disse optages af ramper udformet i henhold til bygningsreglementets bestemmelser.

10.3 Parkering

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg, i form af opstammede træer. Parkeringsarealet skal beplantes, så det svarer til mindst 1 træ. pr. 10 parkeringspladser.

10.4 Hæk

Der skal etableres en levende hæk/pur omkring parkeringsarealet. Hækken skal plantes, således at den som min. afgrænser parkeringspladsen ud mod rundkørslen, samt mod nabobeboelse i syd. Hækken skal have en min. højde på 0,8 meter. Hækken må ikke dække for oversigten ved udkørslen.

10.5 Hegn

Der skal etableres et begrønnet hegn mellem lokalplanområdet, og nabobebyggelsen mod syd.

10.6 Belægning

I henhold til Spildevandsplanen, må der maks. være en belægningsgrad indenfor lokalplanområdet på 80 %.

10.7 Oplag

Evt. udendørs oplag skal ske i lukkede varegårde efter nærmere godkendelse.

10.8 Belysning

I delområde 1 skal belysning udføres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Belysningsplan.

I delområde 2 skal belysning af området ske med parkbelysning med en maks. punkthøjde på 5 meter. Der må tillige opsættes facadebelysning i forbindelse med indgang til butikker, vareindlevering og ved sti, såfremt installationen underordner sig bygningens arkitektur. Belysningen må ikke virke blændende eller være til gene for naboer eller trafik.

Belysningen skal koordineres med Belysningsplanens retningslinjer.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de udlagte parkeringspladser er anlagt i det omfang som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret et vejprojekt som principielt illustreret på kortbilag 2, og dette er godkendt af kommunen.

11.3

Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning, fjernvarme, og må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

12.1

Såfremt der inden for lokalplanområdet er, eller afdækkes jordfaste fortidsminder, vil disse være omfattet af Museumsloven.

12.2

På matr. nr. 17 ad Trollesminde, Hillerød Jorder er der kortlagt jordforurening på vidensniveau 1, og på vidensniveau 2 på del af matriklen. Nyt byggeri på ejendommen forudsætter derfor tilladelse fra miljømyndighederne, jf. lov nr. 370 af 2.6.1999.

Hvis der konstateres yderligere jordforurening under bygge- eller jordarbejdet, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes, jf. Lov om forurennet jord.

§ 13 Aflysning af lokalplan

Lokalplan nr. 122 for et område ved Herlufdalsvej, vedtaget af Hillerød Byråd d. 15. november 1979, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan nr. 351 Lokalcenter ved Milnersvej i Hillerød.

Ligeledes ophæves lokalplan nr. 226 for Trollesminde - Erhvervsområde, etape 2, vedtaget af Hillerød Byråd d. 27. maj 1993, for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan nr. 351 Lokalcenter ved Milnersvej i Hillerød.

§ 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 i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gen-

nemføres 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 30.april 2008

Kirsten Jensen
borgmester

/

Birgit Garval
kommunaldirektør



DELOMRÅDE 1

"e"

Milnersvej

"d"

Herlufsdalsvej

17ad

DELOMRÅDE 2

17b

Roskildevej

17i

17l

17z

17m

17k



Kortbilag 1: Afgrænsning og matrikelkort

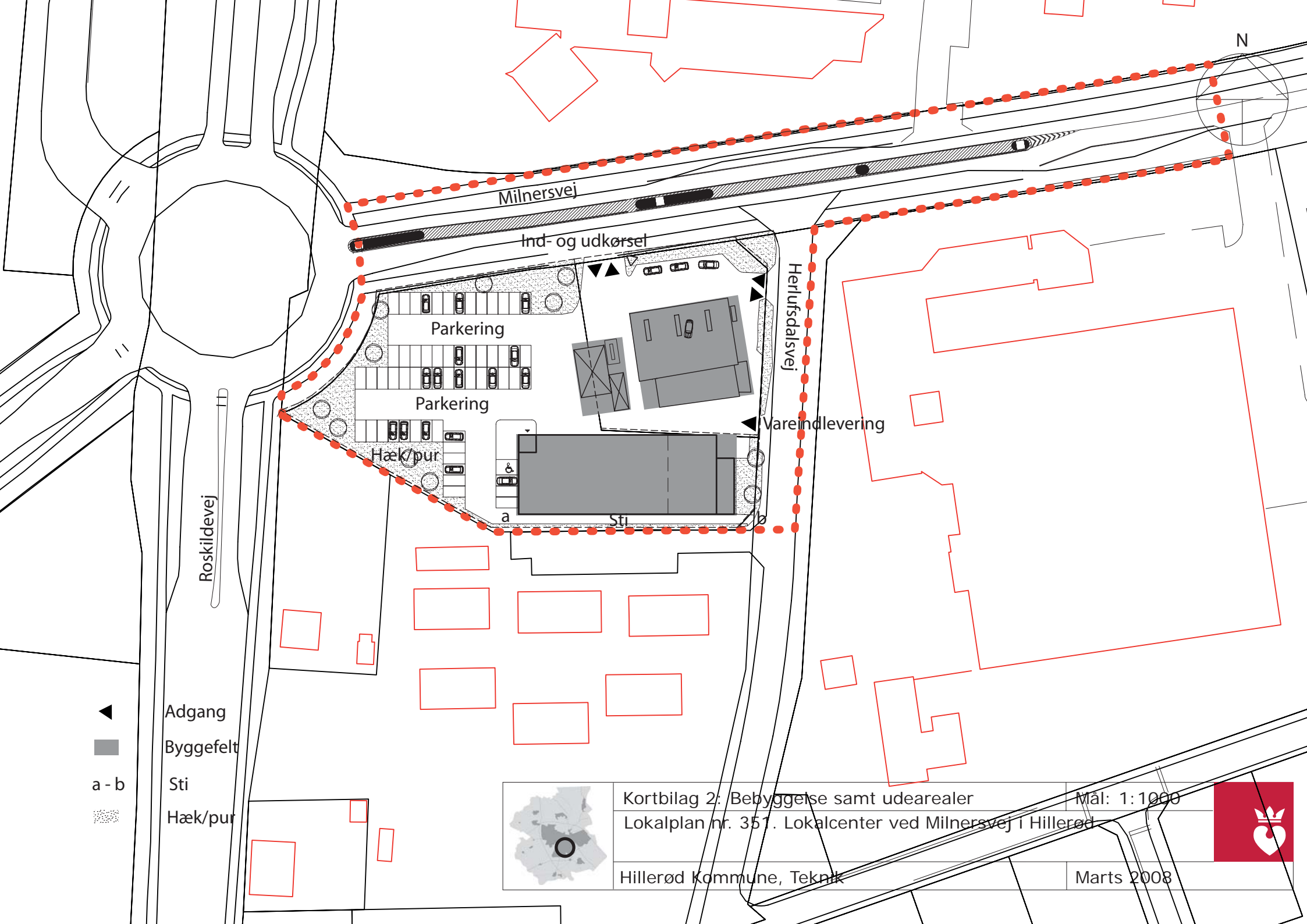
Lokalplan nr. 351. Lokalcenter ved Milnersvej i Hillerød

Måst. 1:1000

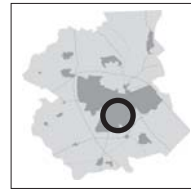
Hillerød Kommune, Teknik

Marts 2008

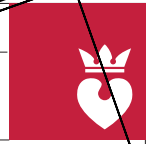




- ▲ Adgang
- Byggefelt
- a - b Sti
- ▨ Hæk/pur



Kortbilag 2: Bebyggelse samt udearealer	Mål: 1:1000
Lokalplan nr. 357. Lokalcenter ved Milnersvej i Hillerød	
Hillerød Kommune, Teknik	Marts 2008





SORT TRÆ



TEGL D48



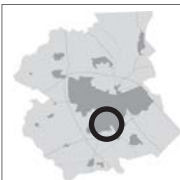
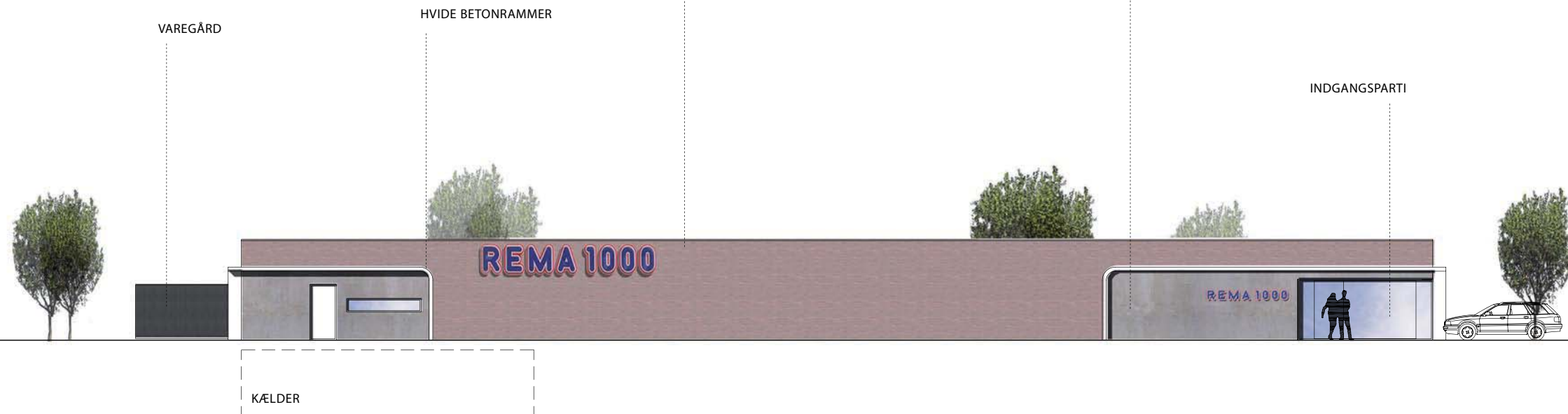
BETON

VAREGÅRD

HVIDE BETONRAMMER

INDGANGSPARTI

KÆLDER



Kortbilag 3: Illustration af dagligvarebutik

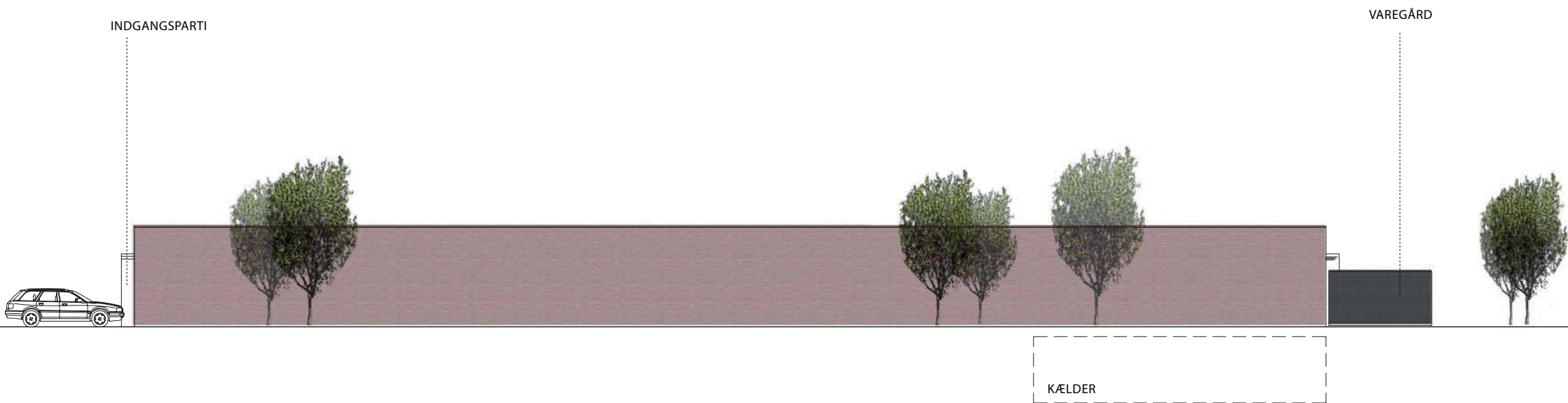
Ikke målfast



Lokalplan nr. 351. Lokalcenter ved Milnersvej i Hillerød

Hillerød Kommune, Teknik

November 2007





	Kortbilag 4: Illustration af dagligvarebutik	
	Lokalplan nr. 351. Lokalcenter ved Milnersvej i Hillerød	
Hillerød Kommune, Teknik		November 2007