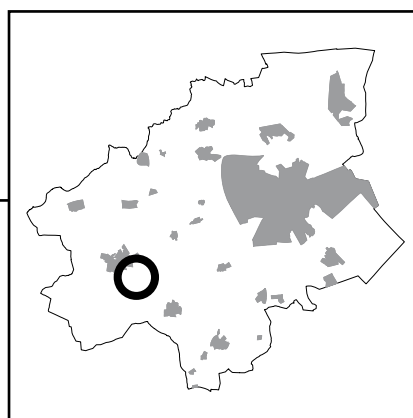




Lokalplan nr. 352 Borup Andelsmejeri



HILLERØD
KOMMUNE



2007

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 tidligere Skævinge 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 mv.

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
Indsigelsesbehandling	5
Offentlig bekendtgørelse	6
Lokalplanens udsendelse	6
Redegørelse	7
Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanens område	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Fingerplan 2007	8
Regionplan 2005	8
Kommuneplan 2005	8
Parkering	10
Trafik	10
Opholdsarealer	11
Bevaringsværdige bygninger	11
Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter	11
Grundvandsinteresser	12
Spildevands- og regnvandsplanlægning	12
Varmeplanlægning	12
Vandforsyning	13
Elforsyning	13
Forurening	13
Støjforhold	13
Museumsloven	14
VVM-vurdering	14
Miljøvurdering	15
Miljø-klasse	16
Lokalplanens idémæssige indhold	16
Lokalplanens bestemmelser	18
§ 1 Lokalplanens formål	18
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	18
§ 3 Områdets anvendelse	18
§ 4 Udstykninger	18
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	19
§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg	20
§ 7 Bevaring	20
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 10 Ubebyggede arealer	22
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	22
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	23
§ 13 Deklarationer	23
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	24
Kortbilag A : Områdets udnyttelse	
Kortbilag B : Planlagt udbygning	

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget lokalplan nr. 352 for Borup Andelsmejeri.

Byrådsbehandling

Byrådet vedtog endeligt lokalplan 352 den 27. februar 2008.

Lokalplanforslaget blev godkendt af byrådet den 26. september 2007 til offentlig fremlæggelse i 8 uger, fra 3. oktober til den 30. november 2007. Den 1. november 2007 blev der afholdt borgermøde på Borup Andelsmejeri.

Indsigelsesbehandling

Der er i høringsperioden indkommet 4 skriftlige indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag til lokalplanen. Derudover kom der en række spørgsmål og forslag til lokalplanforslaget på borgermødet den 1. november 2007.

Folkemuseet skriver, at de ønsker at blive involveret, allerede i planlægningsfasen, forud for byggeriets start. Da spørgsmålet reguleres af museumsloven, har det ikke ført til ændringer af lokalplanen.

Danmarks Naturfredningsforening, DN Hillerød, fremfører, at det på borgermødet blev nævnt, at vandforbruget ikke vil stige, og at de 5 registrerede olietanke vil blive gravet op. DN vil gerne informeres om spørgsmål vedrørende registrerede olietanke. På foranledning af DNs henvendelse, er mejeriets intentioner om opgravning af olietankene nu nævnt i lokalplanen, i afsnittet om forurening.

Lokalrådet for Gørløse skoledistrikt skriver, at de mangler nogle rammer for boligerne, da lokalplanforslaget giver mulighed for, at bygge højt, i industrilignende materialer. Indsigelsen fra lokalrådet er imødekommet, ved sænke den maksimale byggehøjden fra 12 til 8,5 meter indenfor byggefelterne I, II og III (§8.3).

En nabo til mejeriet skriver, at de er bekymrede for vandforsyningen til mejeriet, da de oplever et lavt vandtryk i området. Mejeriet har oplyst vandforbruget i forbindelse med WWM-screeningen. Vandforbruget for-

ventes ikke at stige, som følge af udvidelsen. Indsigelsen har derfor ikke ført til ændringer i lokalplanen.

Den 1. november afholdtes borgermøde. På mødet blev der stillet en række spørgsmål til lokalplanen. Der blev stillet en række opklarende spørgsmål, som blev besvaret på mødet. På mødet blev der desuden spurgt til, om træerne ud mod Borupvej bliver bevaret, da forslaget til lokalplan kun sikrede træerne ud mod Stokkebro rende. De pågældende træer er nu tegnet ind på kortbilaget. En nabo spurgte til en drænledning, der går gennem mejeriets grund, som nu er nævnt i lokalplanen.

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort i Hillerødposten den 5. marts 2008. Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme og sendes til berørte grundejere og offentlige instanser samt til personer, foreninger, og 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, By og Landskabsstyrelsen,
- e. Miljøministeriet, Miljøstyrelsen,
- f. Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen,
- g. Miljøcenter Roskilde

Lokalplanforslagets offentliggørelse annonceres i Hillerød Posten.



Hillerød Kommune

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Byrådet besluttede den 27. juni 2007, at udarbejde lokalplan for Borup Andelsmejeri.

Baggrunden for igangsættelse af lokalplanen, er et ønske fra mejeriet, om at udvide produktionen. Produktionsforøgelsen vil medføre en væsentlig udbygning af mejeriet, hvorfor det er nødvendigt, at udarbejde en lokalplan for området.

Borup Andelsmejeri er et af landets ældste mejerier. Mejeriet startede som Danmarks første fællesmejeri, stiftet i 1880. I 1892 blev mejeriet til et andelsmejeri og har produceret konsummælk, smør og senere is. Den nuværende hovedbygning blev opført i 1903. Mejeriet og den markante gamle hovedbygning, repræsenterer en del af historien, som er værd at bevare.

Borup Mejeri har et stort arbejdskraftopland og har bl.a. derfor et særligt behov for beboelse, i forbindelse med driften af mejeriet. Mejeriet har behov for 5 boliger, i tilknytning til produktionen, heraf 3 boliger til lærlinge. Pga. områdets beskaffenhed og miljøgener i forbindelse med produktionen, er der risiko for miljøkonflikter. Derfor begrænses muligheden for boliger, til maksimalt 5 boliger, til medarbejdere med tilknytning til mejeriproduktionen.

Lokalplanens formål er, at sikre en fastholdelse af det eksisterende erhvervsområde, samt give mulighed for udvidelse af denne, at give mulighed for at bibeholde butik for handel hovedsagelig med egne produkter, at sikre bevaringen af hovedbygningen fra 1903, at sikre, at der maksimalt kan opføres eller indrettes 5 boliger til medarbejdere, som har relation til mejeriets produktion, at sikre at bygninger indpasses i landskabet, samt at fastholde området i landzone.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende ved Borupvej med jernbanen mellem Gørløse og Skævinge som afgrænsning mod syd/vest og omfatter både de eksisterende bygninger og anlæg ved mejeriet og de arealer/matrikler, der ejes af mejeriet, som er påtænkt udnyttet ved en mulig udvidelse af mejeriet.



Kommuneplanramme

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanområdet for Borup Mejeri ligger uden for fingerbyen, i det geografiske område, som i fingerplanen kaldes: "det øvrige hovedstadsområde". Fingerplanen lægger vægt på, at der uden for fingerbyen vises tilbageholdenhed med byudvikling. De grønne kiler skal helt friholdes for bymæssig bebyggelse, mens der i "det øvrige hovedstadsområde", kan ske byudvikling af lokal karakter. Fingerplanen lægger op til, at det er de arbejdskraftintensive erhverv og tætte boligområder, der lokaliseres stationsnært. Med arbejdskraftintensive virksomheder menes virksomheder, med mange ansatte, primært kontor- og serviceerhverv. Borup mejeri kan ikke karakteriseres, som et arbejdskraftintensivt erhverv. Der er tale om en udvidelse af en lokal virksomhed. Udvidelsen af Borup mejeri må derfor siges, at være i overensstemmelse med fingerplanen.

Regionplan 2005

Regionplanen læner sig tæt op af Fingerplanen. Landområdet skal, som hovedregel, friholdes for yderligere byfunktioner, dvs. bebyggelse og anlæg, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrug, skovbrug eller fiskeri. Mejerier er nødvendigt for landbruget. Tilknytningen til landbruget og den historiske lokalisering taler for, at Borup Mejeri bør forblive på den nuværende lokalitet i landzone.

Regionplanen giver ikke mulighed for at planlægge til byformål uden for byområdet. (regionplan 1.1.1). Borup Mejeri ligger uden for byområdet og området skal derfor forblive i landzone.

Kommuneplan 2005

Lokalplanområdet er omfattet af en del af det åbne land i kommuneplan 2005-2017 for Skævinge Kommune.

Lokalplanen er ikke omfattet af rammebestemmelser i kommuneplan 2005-2017. Derfor udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Formålet med udarbejdelse af tillægget er, at skabe hjemmel til endeligt at vedtage denne lokalplan. Det var derfor en forudsætning for den endelige vedtagelse



Luftfoto

af lokalplanen, at tillæg nr. 3 til Skævinge Kommuneplan 2005-2017 var endelig vedtaget.

Tillægget til kommuneplan 2005-2017 for Skævinge Kommune omfatter følgende bestemmelser:

Der etableres et nyt enkeltområde, E9.

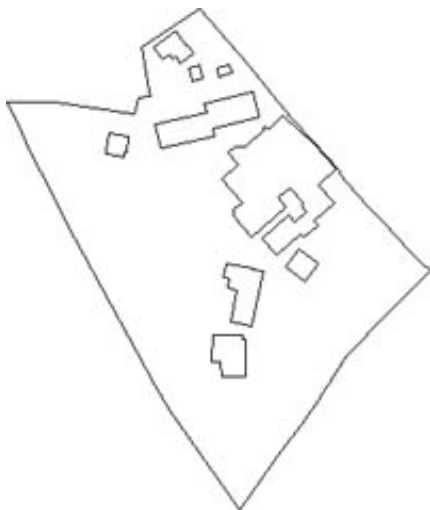
Der fastsættes følgende rammer for lokalplanlægningen for enkeltområde E9:

- Området kan anvendes til erhvervsformål svarende til klasse 3-4, jf. "Håndbog om Miljø og Planlægning", nov. 2004. Området må anvendes til erhvervsformål, der relaterer sig til landbruget.
- Der må indrettes op til fem boliger, til medarbejdere, med relation til mejeriproduktion.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, eller området som helhed, må ikke overstige 40%.
- Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 12 m. Dog kan enkelte bygningsdele, som f.eks. tanke, skorstene og siloer opføres i en højde på op til 20 m. Tekniske anlæg i form af rensningsanlæg, antennemast og lignende placeres, så det giver mindst mulig gene for omboende.
- Området fastholdes i landzone.

Kommuneplan 2005-2017 for Skævinge kommune udtrykker ønske om, at der arbejdes for fortsat vækst i antallet af arbejdspladser. Der udtrykkes desuden ønske om, at arbejdspladser, inden for de traditionelle erhverv, som f.eks. industri, fastholdes. Lokalplanen giver mulighed for, at Borup Andelsmejeri kan udbygges og åbner dermed mulighed for fortsat vækst og fastholdelse af arbejdspladser, inden for et traditionelt landbrugs-erhverv.

Kommuneplanen lægger vægt på, at de grønne kvaliteter respekteres og styrkes i forbindelse med byudvikling. Byudvikling skal ske under hensyntagen til landsbymiljøerne og landskaberne i det åbne land. Kommunalbestyrelsen udtrykker ønske om, at beskytte natur og landskab. Lokalplanen sætter retningslinjer, der skal sikre, at nye bebyggelser udformes, så der opnås en hensigtsmæssig tilpasning til omgivelserne. Der skal etableres levende hegn mod naboerne og det åbne land, og beplantningsbæltet langs Stokkebro Rende bevares, for at afskærme bygningerne fra det åbne land.

Kommunalbestyrelsen lægger vægt på, at byudviklingen skaber en klar grænse mellem by og land og at



Eksisterende bygninger

spredd byudvikling, i det åbne land, undgås.

Mejeriet har ligget på grunden siden 1880, lokalplanen åbner således ikke op for ny byspredning. Området fastholdes i landzone og anvendelsen begrænses til mejerivirksomhed, således at området ikke senere udvikler sig til et egentligt industriområde.

Kommuneplanen lægger vægt på at de gamle landsbymiljøer og bevaringsværdige huse bevares. Mejeriets gamle hovedbygning er udtryk for et stykke kulturhistorie, som lokalplanen sikre bevares for eftertiden. Bygningen er synlig mod vejen, mens de moderne produktionsbygninger ligger gemt bag hovedbygningen, og afskærmes af beplantning mod naboer og det åbne land.

Parkering

Virksomhedens parkeringsbehov til ansatte, drift og besøgende skal til enhver tid kunne dækkes og tilvejebringes indenfor området.

Inden for området, skal der udlægges areal til 1 parkeringsplads for hver 100 m² etageareal til produktion, dog for hver 200 m² etageareal til lager og for hver 50 m² etageareal til administration og lignende.

Udlagte parkeringspladser skal i øvrigt anlægges når Byrådet kræver det.

Areal for parkering opdeles i 2 sektioner:

1. Parkering syd/vest for nuværende mejeri, for mejeriets tankbiler og distributionsbiler.
2. Parkering øst for nuværende mejeri, ud mod Borupvej, for personaleparkering, gæster og kunder til butik. (Se kortbilag A)

Trafik

Der udgår i dag 2 veje fra mejeriet. En 3. vej som er tinglyst på ejendommen, er udlagt som adgangsvej for naboejendom til markjorder.

Ved kommende udvidelse af mejeriet, er det i forbindelse med etablering af arealer for parkering, tænkt at adskille tung og let trafik på de nuværende 2 tilkørselsveje.

Jf. Håndbog om Miljø- og Planlægning er trafikken karakteriseret som *"nogen arbejdspladsintensitet, lav be-*



Bevaringsværdig hovedbygning

søgsintensitet, stor afhængighed af gode til- og frakørselsforhold for godstrafik". Klasse C, X

Opholdsarealer

Eksisterende haveanlæg og udendørs opholdsarealer i forbindelse med nuværende boligenheder, kan når boligerne eventuelt overgår til andre formål, eller hvis nedrivning af enhederne bliver aktuelt, indgå i mejeriets øvrige udendørsareal. Der skal sikres sammenhængende friarealer til ansatte. I forbindelse med hver bolig etableres der et haveareal, med direkte adgang fra boligen.

Bevaringsværdige bygninger

Borup Mejeri har en historie i Dansk Landbrug som det første fællesmejeri, stiftet i 1880 på initiativ af fire landmænd.

I 1883 nedbrændte mejeriet og et nyt mejeri med bedre pladsforhold blev opført.

Efterhånden som andelsbevægelsen tog form, blev leverandørerne i 1890 enige om at gå over til andelsdrift. – og dermed endte epoken, som Danmarks første Fællesmejeri.

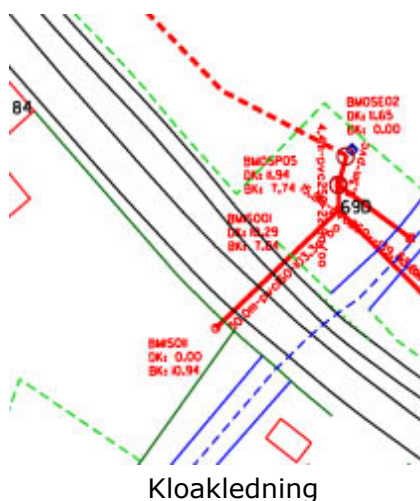
I 1903 blev Borup Andelsmejeri, som vi kender i dag, opført. Fabrikant H.P. Philipsen stod for udarbejdelse af tegninger. Det er primært bygningens kulturhistoriske kvaliteter, som et af Danmarks ældste mejerier, der gør bygningen interessant.

Hovedbygningen fra 1903 er af historisk værdi. I lokalplanen udpeges hovedbygningen som bevaringsværdig, da byrådet ønsker hovedbygningens ydre fremtræden mod Borupvej bevaret.

Det er Borup Mejeri's intension, at den gamle hovedbygning i fremtiden anvendes til mejeributik, hvor en tidslinje over mejeriets historie vil være tilgængelig for publikum/kunder i butikken.

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

Der findes ikke lokalplaner eller byplanvedtægter for det pågældende område.



Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser, hvor det gælder, at arealanvendelsen skal ske under hensyntagen til grundvandsbeskyttelsen.

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

Spildevands- og regnvandsplanlægning

Området er omfattet af spildevandsplan for det tidligere Skævinge Kommune, som nu efter kommunalreformen hører under Hillerød Kommune. Spildevand ledes til offentligt rensningsanlæg, beliggende i Skævinge, fra nuværende mejeri og boligenheder.

Regnvandsafledning sker i dag til Stokkebro rende, som afgrænser mejeriets areal mod syd-øst. Stokkebro rende er udpeget som beskyttet vandløb, hvilket betyder, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af vandløbet, (§3, i lov om naturbeskyttelse).

For at sikre vandkvaliteten af vand, der udledes til Stokkebro Rende, er det fremover kun overfladevand, fra befæstede p-pladser og kørselsarealer, der må udledes til vandløbet.

Tagvand, uden miljøfremmede stoffer, skal, i videst muligt omfang, nedsives.

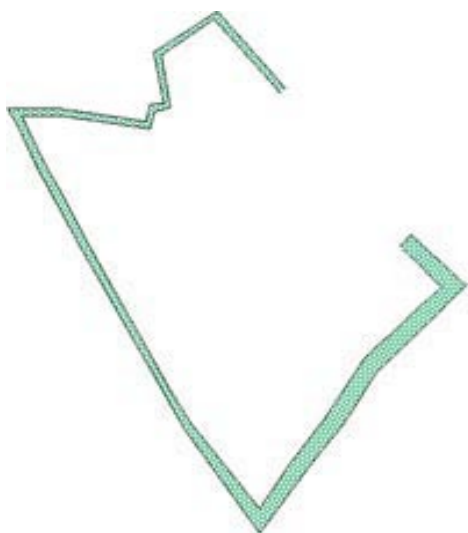
Udledning af separat overfladevand til Stokkebro Rende, skal som udgangspunkt ske med en reduktion svarende til 1 liter/sek./reduceret ha og med en gennemsnitlig overbelastningshyppighed for bassiner, på en gang hvert andet år.

Skal bilerne vaskes på grunden, skal der indrettes en overdækket vaskeplads og vandet herfra skal udledes til kloak.

Udledning fra befæstede arealer skal ske via sandfang og olieudskillere.

Varmeplanlægning

Ny bebyggelse tilsluttes den kollektive energiforsyning,



Beplantning mod det åbne land

naturgasnettet, HNG.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Gørløse Vandværk.

Elforsyning

Lokalplanområdet er tilsluttet DONG Elforsynings net.

Forurening

Der er i 1998 udført registreringsundersøgelse af Borup Mejeri, Matr. nr. 4b, 4c, 4d, 4g og 4h Borup By, Gørløse.

Undersøgelsen blev udført som led i en overordnet indsats for beskyttelse af grundvandet i amtet. Resultatet skulle bruges til vurdering af, om der på mejeriet var mulige kilder til jord- og grundvandsforurening.

Undersøgelsen blev udført af Teknik & Miljø, Frederiksborg Amt. (F.A. journalnr: 8-76-5-231-9-98) Sammenfatningen af undersøgelsen siger, at der ikke blev registreret forurening, hverken i jord eller grundvand.

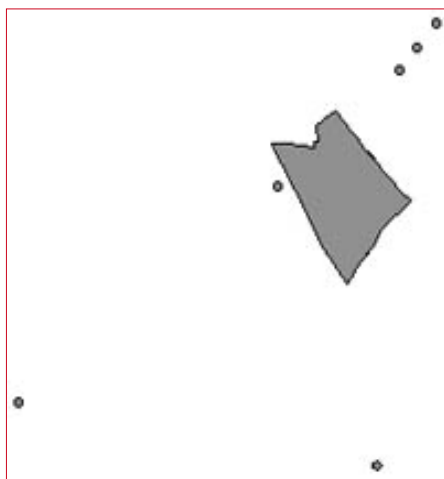
Det bemærkes dog i rapporten, at der blev registreret 5 underjordiske olietanke, som *"med baggrund i den historiske gennemgang skønnes de nedgravede olietanke at kunne være årsag til jord- og grundvandsforurening"*. Eksisterende nedgravede olietanke agtes, i forbindelse med renovering af mejeriets forsyningsanlæg og efterfølgende overgang til naturgas, opgravet og fjernet. Ligeledes vil nedgravede tanke til dieselolie blive opgravet og fjernet i.f.m. indgåelse af ny leverandøraftale af brændstof til mejeriets tank- og distributjonsbiler. Fremtidig tanke til dieselolie vil blive overjordiske med opsamlingskar.

Opgravning og fjernelse registreres af Hillerød kommune Teknik jvf. Miljøstyrelsens bekendtgørelse nr. 633 af 27. juni 2005.

Støjforhold

Området grænser op til Borupvej og Jernbanen mellem Gørløse og Skævinge, og er påvirket af trafikken herfra.

Der kan forekomme støj fra kørsel med lastbiler, bl.a. i forbindelse med tankning og distribution om natten og i de tidlige morgentimer. Der kan desuden forekomme støj fra køleanlæg og udsugning. I forbindelse med pro-



Arkæologiske fund

jekteringen af mejeriet og opførelse af boliger, skal der derfor foretages beregninger og evt. støjdæmpning, så miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder overholdes.

Det er en forudsætning for byggetilladelse, at de primære udendørs opholdsarealer overholder gældende støjgrænser, p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Støj i boligområder" og Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

Museumsloven

I forbindelse med opstart af lokalplanudarbejdelse bad Kommunen folkemuseet om en udtalelse, om arkæologiske forhold. Folkemuseets arkiver rummede ikke oplysninger om fund inden for de berørte matrikler, men museet har oplyst, at der har været en del fund i området. Særligt de mange fund fra bondestenalderen, indikerer muligheden for, at der findes skjulte fortidsminder på grunden. Folkemuseet anbefaler derfor, at der foretages en forundersøgelse, i god tid, forud for anlægsarbejde på området.

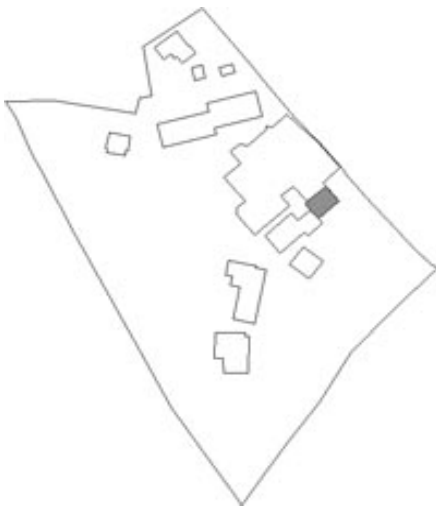
VVM-vurdering

Mejerier er opført som punkt 7C i bilag 2 i bekendtgørelsen nr. 1335 af 6. december 2006, om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning. Det ansøgte skal derfor VVM-screenes, med henblik på at afgøre, om der skal foretages en egentlig VVM-vurdering. VVM-screeningen bliver offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget, i henhold til §5 stk. 2 og §6 i VVM-bekendtgørelsen.

Hillerød Kommune har VVM-screenet udvidelsen af Borup Mejeri og vurderer, at den konkrete udvidelse ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af miljøet, og at projektet derfor ikke er VVM-pligtigt.

En VVM-screening vurderer det konkrete projekts virkning på miljøet. Det er således ikke en vurdering af lokalplanen, men derimod af det konkrete projekt, om opførelse af en ny produktionshal, der vurderes i VVM-screeningen. (Se bilag B)

Hillerød Kommune har i screeningen lagt særlig vægt på produktionshallens indpasning i området, trafik, støj, beskyttelsen af Stokkebro Rende og udledning af spildevand fra mejeriet.



Bevaringsværdig bygning

Byggeriet bliver væsentligt højere end det nuværende, men kan indpasses, uden at ændre områdets karakter, som er knyttet til landbrugsbedrifter og grovarevirksomheder. Udbygningen af mejeriet vurderes ikke at give væsentlige gener i form af støj i omgivelserne. Produktionsudvidelsen og satsningen på direkte salg til forbrugerne, medfører en mindre stigning i trafikken, men ikke ud over hvad der kan rummes på de eksisterende veje.

Miljøvurdering

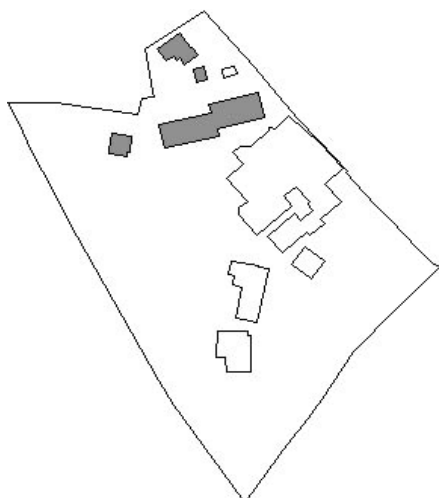
Jævnfør §3, stk. 2 i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, der trådte i kraft den 21. juli 2004, har kommunerne pligt til at foretage miljøvurdering af planer, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet. I modsætning til VVM-screeningen, der tog stilling til de konkrete udvidelsesplaner, ser miljø-screeningen på de miljømæssige konsekvenser af lokalplanen. Lokalplanen lægger op til, at der i fremtiden, kan ske yderligere udvidelse af mejeriet. (Se bilag A)

Hillerød Kommune har screenet planen og vurderet, at planen ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder befolkningen, menneskers sundhed, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv og det indbyrdes forhold mellem samtlige af disse faktorer. Hillerød Kommune har i miljø-screeningen lagt særlig vægt på bygningernes indpasning i området, trafik, støj, beskyttelsen af Stokkebro Rende og udledning af spildevand fra mejeriet.

En yderligere udvidelse af mejeriet vil stadig kunne indpasses i omgivelserne, uden at ændre områdets karakter og mejeriet vil fortsat have en størrelse, så en mindre stigning i trafikken kan rummes på de eksisterende veje. Støjen forventes ikke at blive forøget væsentligt. Et mere moderne anlæg forventes, at yde en større beskyttelse, mod udslip til Stokkebro Rende, end i dag.

Det fremgår af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, at hvis planer fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Det vurderes at lokalplanen ikke får væsentlig indflydelse på miljøet.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og pro-



Bygninger til boliger

grammer, er der således ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 352. Screeningen har været i høring hos relevante myndigheder og organisationer. Bortset fra en kommentar fra folkemuseet om, at der skal tages højde for de mulige arkæologiske fortidsminder, er der ikke indkommet nogen indsigelser.

Miljø-klasse

I det efterfølgende klassificeres mejeriet i henhold til den af Miljøstyrelsen foreslåede klassificering i relation til beskyttelsesafstande, jf. "Håndbog om Miljø og Planlægning", Miljø- og Planstyrelsen 2004.

Lokalplanområdet klassificeres som klasse 4:

(Kilde, "Miljøministeriets Håndbog for Miljø og Planlægning, 2004")

Lokalplanens idémæssige indhold

Det er formålet med lokalplanen, at sikre den fremtidige anvendelse og bebyggelse i området til mejeriformål, under hensyntagen til området i øvrigt. Lokalplanen muliggør, at det eksisterende mejeri kan udbygges.

Lokalplanområdets beskaffenhed, og miljøgener i forbindelse med produktionen, betyder, at der er risiko for miljøkonflikter. Samtidig er hovedreglen i planloven, at der kun gives tilladelse til at opføre boliger i landzonen, når et ansøgt byggeri ikke med rimelighed, kan henvises til et planlagt område i byzone. Derfor begrænses muligheden for boliger, inden for området, til maksimalt 5 boliger, der er nødvendig for mejeriproduktionen. Der forefindes i dag 7 boliger på ejendommen.

Borup andelsmejeri er et af landets ældste mejerier. Den gamle hovedbygning fra 1903 er bevaringsværdig. Dens ydere fremtræden mod Borupvej skal derfor bevares.

Lokalplanområdet må ikke "føre sig frem", men skal forholde sig ydmygt til og fremstå præsentabel overfor det omgivende landbrugsland.

Ved renovering og nyopførelse skal det sikres, at bebyggelsen fremstår som en helhed, f.eks. ved valg af farver, bygningshøjder og -volumen.

Som afgrænsning mod det åbne land skal eksisterende beplantning forsøges bibeholdt i den udstrækning som

udbygningerne muliggør. Ved etablering af ny afskærmende beplantning, skal dette ske i form af flerrækkede markhegn. Beplantningsbæltet, med høje træer, ud mod Stokkebro Rende, skal bevares. Inden for byggefeltet, kan træer der står i vejen for byggeriet, fældes.



Visualisering af ny produktionshal set fra det åbne land mod syd/øst.
(lokalplanen åbner op for yderligere udbygning)

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område på Borupvej mellem Gørløse by og Skævinge by.

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- At sikre en fastholdelse af det eksisterende erhvervsområde, samt give mulighed for udvidelse af denne.
- At give mulighed for at bibeholde drift af butik for handel hovedsagelig med egne produkter.
- At bevare den bevaringsværdige hovedbygning.
- At der maksimalt kan opføres eller indrettes 5 boliger, til medarbejdere, som skal have relation til mejeriets produktion.
- At sikre at bygningerne indpasses i landskabet.
- At fastholde området i landzone.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag B og omfatter følgende matr. nr.:

4b, 4c, 4d, 4e, 4g, 4h og 4k samt dele af 4m Borup By, Gørløse.

2.2.

Området fastholdes i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Området må anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til virksomhed inden for klasse 3-4, der relaterer sig til landbruget, mejeridrift, med tilhørende administration og butik.

3.2.

Der må indenfor området maksimalt opføres eller indrettes 5 boliger, inden for de på kortbilag A angivne byggefelter. Boligerne skal bebos af medarbejdere med relation til mejeriets produktion.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Martriker inden for området kan sammenlægges.

4.2

Inden for området kan der ikke udstykkes yderligere. Jf. dog 4.3.

4.3.

Vejarealer kan udstykkes selvstændigt.

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

Vejforhold

5.1.1.

Området vejbetjenes fra Borupvej, i princip som angivet på kortbilag A.

A angiver adgangsvej for matrikel 4m. B angiver indkørsel til tung trafik. C angiver indkørsel til let trafik.

5.1.2.

Der skal til stadighed sikres nødvendige arealer til færdsels- og oversigtsarealer.

5.1.3.

Parkeringsområde ved Borupvej vejbetjenes fra vejen, markeret med C på kortbilag A.

Parkeringsforhold

5.2.1.

Inden for området, skal der udlægges areal til 1 parkeringsplads for hver 100 m² etageareal til produktion, dog for hver 200 m² etageareal til lager og for hver 50 m² etageareal til administration og lignende.

5.2.2.

Virksomhedens parkeringsbehov til ansatte, drift og besøgende skal til enhver tid kunne dækkes og tilvejebringes indenfor området.

Inden for området, skal der anlægges de for virksomheden til enhver tid nødvendige parkeringspladser, dog mindst det antal der stilles krav om ved udstedelse af byggetilladelse(r).

Udlagte parkeringspladser skal i øvrigt anlægges når Byrådet kræver det.

5.2.3.

Der skal på egen grund etableres areal for af- og på-

læsning af varer til og fra virksomheden.

§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg

Ledningsanlæg

6.1.1.

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

Opmærksomheden skal henledes på allerede eksisterende ledninger, herunder kloakledninger for regnvand og spildevand, el-kabler, tele-kabler og eventuelle deklarationer om disse. Hertil gøres særlig opmærksom på nuværende drænledning i byggefelt V, som afvander omkringliggende marker.

Ved om- eller nybyggeri skal ledningerne sikres eller eventuelt omlægges i det omfang ledningsejeren kræver det.

§ 7 Bevaring

7.1.

Bygning markeret med særlig signatur på kortbilag A er udpeget som bevaringsværdig.

7.2.

Bygningen må ikke nedrives, ombygges, ellers ændres uden byrådets tilladelse. Som eksempler kan nævnes ændringer af tagmateriale, taghældning, tagafslutninger, farve, fjernelse af bygningsdetaljer, samt udskiftning af vinduer og dører.

7.3.

Murflader, detaljer, vinduespartier, vinduesopsprosningsmateriale, tagrender- og nedløb, inddækninger og andre bygningsdetaljer skal bevares, i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik og i de oprindelige materialer. Reparationer og gennembrydninger skal udføres så overgangene bliver så lidt synlige som muligt.

7.4.

Ved genopførelse efter brand eller anden ulykke skal den bevaringsværdige bygning genopføres i overensstemmelse med nuværende omfang og udtryk.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1.

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40%.

8.2.

Det samlede butiksareal må ikke overstige 150 m².

8.3.

Indenfor byggefeltene I, II og III tillades nybyggeri med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter I den resterende del af området må bebyggelse opføres med en maksimal bygningshøjde på 12 meter dog jf. § 8.4.

Eksisterende bygninger eller bygningsdele, der er højere end 12 meter, kan dog ombygges og reetableres efter eventuel brand i den oprindelige højde.

8.4.

Byrådet kan, efter en konkret vurdering i det enkelte tilfælde, tillade at bygningsdele, f.eks. trappe- eller elevatorårne, skorstene, siloer og ventilationsanlæg, opføres højde på maksimalt 20 meter, såfremt virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør en større bygningshøjde.

Det er en forudsætning at der samtidig opnås en, efter Byrådets opfattelse, god arkitektonisk helhedsvirkning af ejendommens eller områdets bebyggelse.

8.5.

Ny bebyggelse, udendørs anlæg og oplag, skal opføres/indrettes inden for de på kortbilag A viste byggefelt.

Byggefelterne er placeret minimum 5 meter fra nabo-skel og vejskel og 10 meter fra skel mod Stokkebro Rende.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1.

Udvendige bygnings sider skal udføres i materialer af tegl eller i afdæmpede jordfarver.

9.2.

Tagflader skal dækkes med tegl, zink, skifer eller tagpap oplagt på trekantslister. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

9.3.

Skiltning og reklamering må kun finde sted efter Byrådets forudgående godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

9.4.

Ved ejendommen kan der uden Byrådets forudgående godkendelse, opsættes en fritstående flagstang. Flagstangen kan have en højde på maksimalt 10 m.

Der kan ikke etableres flagborge.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplag af materialer, affald og lignende skal overholdes.

Udendørs oplag skal afgrænses med hegn, beplantning eller lignende passende afskærmning. Byrådet kan stille krav om afskærmning af udendørs oplag, hvis hensynet til naboer eller omgivelserne fordrer dette.

10.2.

Der skal i forbindelse med hver bolig etableres udendørs opholdsareal med direkte adgang fra boligen

10.3.

Mod naboejendomme og i skel mod det åbne land, skal der etableres levende hegn af hjemmehørende arter. Beplantningsbæltet med træer ud mod Stokkebro Rende skal bevares.

Levende hegn kan kombineres med trådhegn på inder siden, hvor det ikke ses fra det åbne land.

10.4.

Belysning i området kan ske med lyspunkthøjde på maksimalt 4,5 m.

Arealer ved døre og porte kan belyses med belysningsarmaturer på væg.

Byrådet kan give tilladelse til anden belysning og lyspunkthøjde, hvis særlig hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør dette.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1.

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive energiforsyning (naturgas) og må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

11.2.

Det er en forudsætning for byggetilladelse, at det uden-dørs støjniveau overholder gældende grænser, p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Støj i boligområder" og Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

12.1.

Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Skjulte fortidsminder, i form af bopladser, grave og lign., er beskyttet af Museumslovens kap. 8, § 27 stk. 2.

12.2.

Hvis der, i forbindelse med jord- og anlægsarbejder, konstateres jordforurening skal arbejdet standses og kommunen underrettes, jf. Bekendtgørelse af lov om forurennet jord, 2007.

12.3.

Stokkebro Rende er udpeget som beskyttet vandløb. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af Stokkebro Rende. jf. lov om naturbeskyttelse kap. 2 §3, 1992.

§ 13 Deklarationer

13.1.

Følgende deklamationer foreslås afløst i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan:

Deklaration om indretning af butik mv. lyst den 29.10.2001 på matr. nr. 4b, Borup By, Gørløse. Den foreslåede afløsning tager udgangspunkt i, at lokalplanen optager bestemmelser om de samme forhold, som ovenstående deklamationer regulerer.

Deklaration om tilladelse til opførelse af kølerum mv. lyst den 7.10.1985 på matr. 4b, Borup By, Gørløse. Deklamationen indeholder bestemmelser vedr. ind- og ud-kørselsforhold, som ikke længere er relevante.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 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.

Hvis Byrådet med hjemmel i bevaringsbestemmelserne afslår at give tilladelse til nedrivning af en bygning, kan ejeren i henhold til Planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Overtagelsespligten kan kun få virkning ved afslag på en ansøgning om tilladelse til nedrivning, men ikke ved afslag på en ansøgning om tilladelse til ombygning eller ændring af bygningen.

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 Hillerød Byråd.

Hillerød Byråd den 27. februar 2008

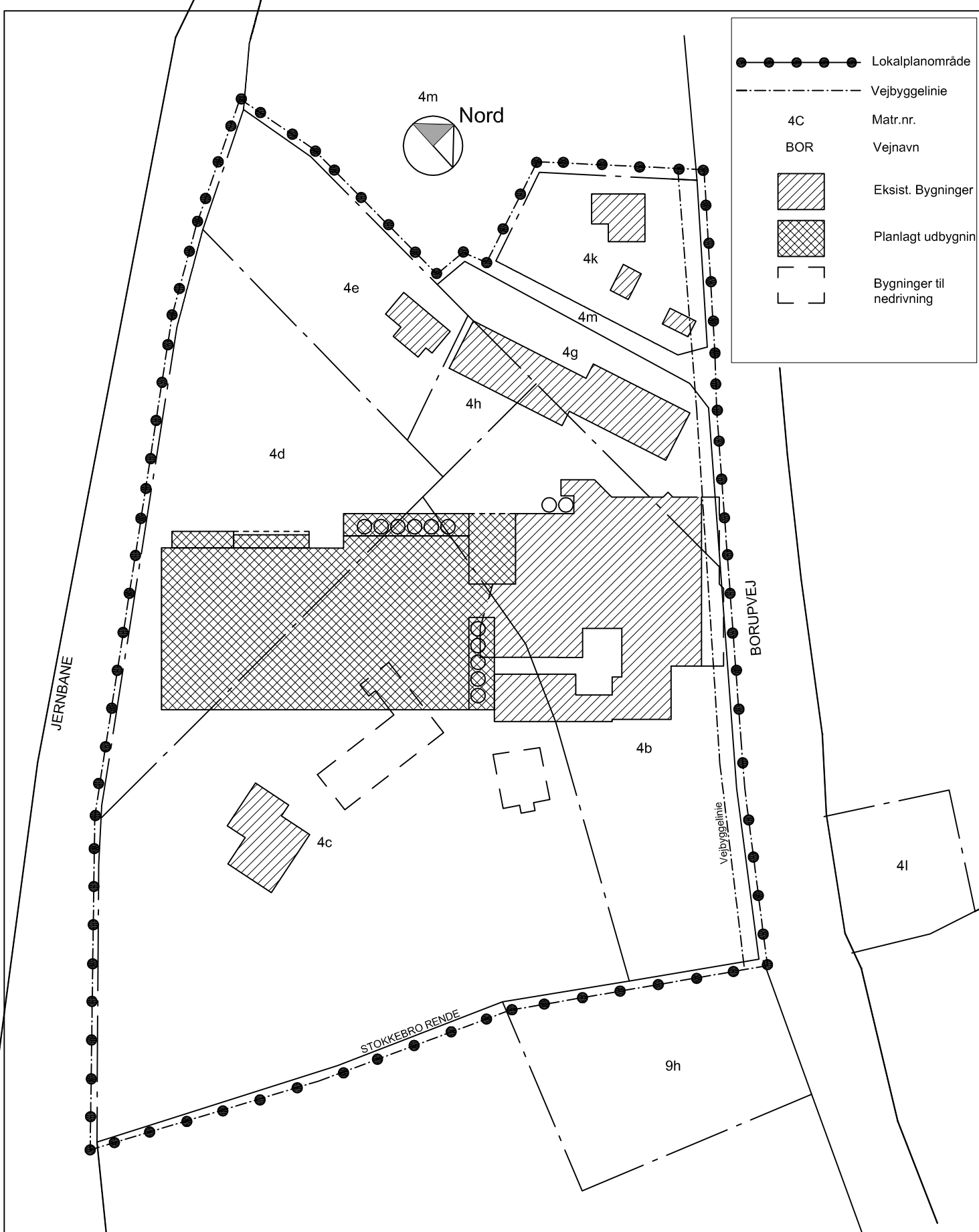
Kirsten Jensen
borgmester

/

Søren Thorup
kommunaldirektør



Kortbilag A - Områdets udnyttelse	Mål: 1:1000
Lokalplan nr. 352 - Borup Andelsmejeri	
Hillerød Kommune, Teknik	Dato: 19. december 2007



Kortbilag B - Planlagt udbygning	Mål: 1:1000
Lokalplan nr. 352 - Borup Andelsmejeri	
Hillerød Kommune, Teknik	Dato: 16. august 2007