

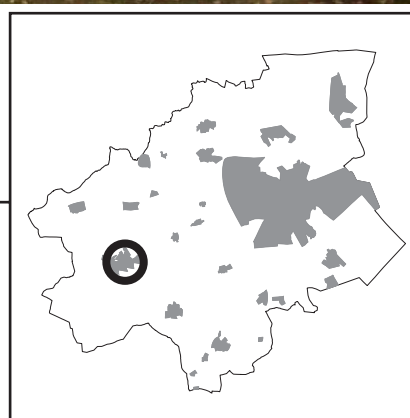


Lokalplan nr. 355

Blandet bolig/erhverv, Harløsevej



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	8
Miljøvurdering	10
Lokalplanens idémæssige indhold	11
Lokalplanen	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykninger	14
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	14
§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg	15
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 9 Ubebyggede arealer	19
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	21
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder	22
§ 12 Ejer- eller andelsforening	22
§ 13 Aflysning af lokalplan	22
§ 14 Deklarationer	23
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	23
Vedtagelsespåtegning	24
Kortbilag A - afgrænsning og delområder på matrikelkort	
Kortbilag B - administrationskort	
Kortbilag C - illustrationsplan	
Kortbilag D - illustrationsskitse	

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Byrådsbehandling

Godkendelse af forslag

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget offentligt at fremlægge forslag til lokalplan nr. 355 for blandet bolig/erhverv i Skævinge Rådhus.

Byrådet har den 25. juni 2008 godkendt lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget har været fremlagt til offentlig høring i 8 uger fra den 1. juli til 27. august 2008.

Endelig godkendelse

Høringssvar er behandlet i forbindelse med endelig godkendelse af lokalplanen i Byrådet den 29. oktober 2008. Der er i den endeligt vedtagne lokalplan sket følgende mindre rettelser og tilføjelser: I redegørelsens afsnit om Fingerplan 2007 er formulering rettet så den er i overensstemmelse med Fingerplanens § 19 stk. 3.

I § 5.1 er henvisning til kortbilag A rettet til henvisning til kortbilag B.

I § 9.6 tilføjes at der kan fastholdes eksisterende hegn eller etableres klippet bøgehæk som vist på kortbilag C.

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan er offentligt bekendtgjort den 5. november 2008 i Hillerød Posten. Lokalplanen kan ses på Kommunens hjemmeside www.hillerod.dk og på www.plansystemdk.dk.

Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme og sendes til berørte grundejere og instanser samt til personer, foreninger eller myndigheder, som har fremsendt høringssvar til planen.

Lokalplanens udsendelse

Lokalplanen med dertil hørende redegørelse er samlet i dette dokument og følgende er i overensstemmelse med Planloven oplyst om lokalplanens endelige vedtagelse:

- Ejere og lejere/brugere indenfor lokalplanområdet
- Ejere og lejere/brugere af væsentligt berørte tilstødende ejendomme
- Foreninger m.fl., der skriftligt har anmodet om at blive underrettet om forslaget,

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Hillerød Kommunes administrative bygninger var i 2007 fordelt på 5 hovedejendomme; Frederiksværksgade 39, Grønnegade 4, Frederiksgade 7, Helsingørsgade 2-8 i Hillerød og Harløsevej 18-20 i Skævinge. Byrådet besluttede allerede i 2005, at den kommunale administration skulle samles på Trollesminde ved Trollesmindealle i Hillerød. De tidligere administrationsbygninger er derefter solgt.

Skævinge Kommunes tidligere rådhus på Harløsevej 18-20 blev sat til salg i 2007, med henblik på ny anvendelse: boliger og (kontor)erhverv med mulighed for yderligere bebyggelse på 500 m² til boligformål.

Derfor har byrådet besluttet, at der skal udarbejdes ny lokalplan, der giver mulighed for ny anvendelse af eksisterende bebyggelse, og mulighed for at opføre boliger i nyt byggefelt syd for de eksisterende bygninger.

Boligerne udlægges ikke til særlige grupper, men køber forventer, at der kan etableres mindre boliger i den eksisterende bygningsmasse, og at disse vil blive lejeboliger, som der ellers kun er få af i Skævinge. Det vil være i overensstemmelse med Byrådets mål om et varieret boligudbud.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende i den nordøstlige del af Skævinge. Skævinge Skole ligger vest og nord for området. Mod øst ligger Plejecentret Bauneparken og mod syd ligger en åben-lav parcelhusbebyggelse.

Lokalplanområdet består af den tidligere rådhus ejendom; Harløsevej 18-20, matrikel nr. 5g, Skævinge by, plus en smal strimmel af Skævinge skoles matr. nr. 5a, Skævinge by, der er omfattet af lokalplan for opsætning af pavillioner (brugt til genhusning af beboere på Sundhedscentret Bauneparken i forbindelse med renoivering og ombygning af centeret).

Området er i dag disponeret med parkeringsareal mod nord ud mod Harløsevej, bebyggelse primært i 2½ etage med høj kælder midt på arealet og græsplæner mod syd og sydvest. Der står enkelte træer og buske i skel.

Ejendommens historie

I 1934 blev der opført et plejehjem, der i starten af 1980'erne blev om- og tilbygget til kommunekontor for

Skævinge Kommune.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

I Fingerplan 2007 er lokalplanområdet beliggende i byzone i "Det øvrige hovedstadsområde". Her må kun ske byudvikling af lokal karakter med erhverv og byfunktioner som betjener et opland, der omfatter kommunen og nabokommuner og ikke et regionalt opland svarende til større dele af hovedstadsområdet. Tilsvarende skal boligudbygning begrundes i lokale behov.

Kommuneplan 2005

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2005-2017 for Skævinge Kommune.

Ejendommen er beliggende i rammeområde D2, hvor der fastsættes max. antal etager: 2, max. bygningshøjde: 12 m, max. bebyggelsesprocent: 45, anvendelse: Offentlige formål, herunder rådhus, skole og sundhedscenter samt beskyttede boliger, miljøklasse: 1-2.

Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 4 til kommuneplanen, for et nyt område H2 til boliger og kontor- og servicevirksomheder samt kulturelle formål. Max. etageantal øges fra 2 til 3½ for mulighed for fritlæggelse af del af høj kælder og udnyttelse af eksisterende tagetage. Max. bebyggelsesprocent hæves fra 45 til 60%, miljøklasse 1-2.

Afgrænsning af kommuneplanrammeområder: Ny H2 får samme afgrænsning som matr. nr. 5g, Skævinge by. Den del af rammeområde D2 der ligger vest for det nye rammeområde overføres til rammeområde D6: Offentlige formål, herunder skole, daginstitution, fritidsformål og kraftvarmeværk. Lokalplanens delområde 4 vil ligge i rammeområde D6.

Vedtagelsen af kommuneplantillægget er en forudsætning for endelig vedtagelse af denne lokalplan.

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

Den sydlige del af ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 01.60.D for opsætning af pavillioner - midlertidige boliger for beboere på Sundhedscenteret Bauneparken, mens denne blev renoveret og udbygget. Disse pavillioner er nedtaget igen. Lokalplan nr. 01.60.D vil blive aflyst og erstattet af denne lokalplan ved endelig vedtagelse.

Den øvrige del af området er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Harløsevej. Sti fra Harløsevej til Birkevej, over lokalplanens område og Plejecenteret Bauneparken, skal fastholdes. Sti fra Birkevej til Skævinge Skole fastholdes.

Spildevandsplanlægning

Området er i spildevandsplanen udlagt til fælleskloakering (SK1). Så vidt muligt skal regnvand nedsives.

Byggefelt til ny bebyggelse, udlagt i områdets sydlige del, skal dog seperatkloakeres og knyttes på ledningsanlægget i det tilstødende seperatkloakerede område (SK3).

Større ombygning af eksisterende bebyggelse vil føre til en vurdering af, om det er økonomisk forsvarligt, at kræve seperatkloakering jf. ny Spildevandsplan, der forventes endelig vedtaget ved årsskiftet 2008/2009.

Grundvandsinteresser

Området er beliggende i kildepladszone med særlige drikkevandsinteresser. Den fremtidige anvendelse forventes ikke at påvirke grundvandet mere end den hidtidige anvendelse.

Byrådet opfordrer til, at vedligeholdelse af de ubebyggede arealer sker uden brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler. Gode råd herom kan fås ved henvendelse til Hillerød Kommune, Teknik.

Varmeplanlægning

Området skal kollektivt varmforsynes med fjernvarme fra E-ON Varme Danmark.

Vandforsyning

Området skal forsynes med vand fra Skævinge Vandværk I/S.

Elforsyning

Området skal tilknyttes DONG ENERGYs net.

Forurening

Region Hovedstaden har 24. september 2007 oplyst at ejendommen Harløsevej 18-20 ikke er kortlagt som forurenede eller muligt forurenede. Dette med baggrund i en undersøgelse af tidligere aktiviteter.

Som følge af lov om forurenede jord er alle ejendomme,

der er beliggende i byzone pr. 1. januar 2008, klassificeret som ejendomme, der kan være lettere forurenede. Lokalplanområdet er dermed omfattet af reglerne om jordflytning.

Støjforhold

Området grænser op til Harløsevej, der ikke er kortlagt med uacceptabel støj fra vejtrafikken.

Det er en forudsætning for byggetilladelse for ny eller nyindrettet boligbebyggelse, at støjniveauet fra trafik ikke overstiger gældende grænser.

Delområde 1 er udlagt til en blanding af boliger og kontor- og serviceerhverv og med mulighed for kulturelle aktiviteter. Kombinationen af boliger og erhverv mv kan give anledning til konflikter mellem de enkelte anvendelser fx i forhold til støj fra tekniske installationer, varelevering m.v.

For at forebygge gener, skal det ved etablering af de erhvervsmæssige og kulturelle aktiviteter i lokalplanområdet sikres, at gældende miljølovgivning kan overholdes. Det vil bl.a. sige at støjen fra erhvervsaktiviteten ikke må overstige nærmere fastsatte grænser i boligerne omkring virksomheden.

Museumsloven

Nordsjællands Folkemuseum har gennemgået arkiver og besigtiget arealet og har på den baggrund ikke anledning til at tilråde arkæologiske prøvegravninger.

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

Naturbeskyttelsesloven

Området ligger indenfor Kirkebeskyttelseslinje. Da eksisterende bygningers hovedudtryk fastholdes og ny bebyggelse placeres i byggefelt til byggeri i max. 2 etager med max. højde på 8,5 m, bag det højere eksisterende byggeri, vurderes det ikke at påvirkre kirkeomgivelserne eller oplevelsen af kirken.

Miljøvurdering

Jævnfør lov om miljøvurdering af planer og programmer, 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 ud fra parametre om

biologisk mangfoldighed, befolkningens levevilkår og sundhed, jordbund og vand, luft og klima, trafik, materielle goder, kulturarv og landskab, arkitektonisk- og arkæologisk arv. Planen er for et mindre, allerede bebygget byzoneområde og vil ikke få væsentlig indvirkning på miljøet og omfatter ikke projekter omfattet af lovens bilag 3 og 4.

Screeningen har været i høring hos relevante myndigheder og organisationer og der er ikke indkommet indsigelser.

I forbindelse med godkendelse af lokalplanforslaget, har Byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering.

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanens hovedidé er at skabe det planmæssige grundlag for nye anvendelser af de tidligere kommunale administrationsbygninger.

Lokalplanen giver mulighed for at anvende bebyggelsen til boliger og service- og kontorerhverv samt i begrænset omfang til kulturelle aktiviteter. I et byggefelt syd for eksisterende bebyggelse kan der opføres op til 500 m² tæt-lavboliger i op til 2 etager.

Lokalplanen fastholder nuværende indkørsel til området fra Harløsevej samt sti over området frem til Birkevej og fra Birkevej til Skævinge Skole.

Eksisterende bebyggelses omfang og udtryk fastholdes, dog er der fastsat bestemmelser der giver mulighed for tilføjelser af altaner, tagvinduer og kviste, samt delvis fritlæggelse af kælderetager.

P-pladser placeres på eksisterende parkeringsplads mod nord samt mod det vestlige skel. Nye p-pladser mod vest skal anlægges som græsarmeringsarealer, så området fremstår grønt.

Bebyggelsen skal have et fælles grønt område.

Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 813 af 21/06/2007, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- at sikre at det tidligere rådhus kan få en ny anvendelse som boliger, kontorer, service erhverv og liberalt erhverv, samt i begrænset omfang kulturelle aktiviteter.
- at fastholde den eksisterende bygnings omfang og udtryk, dog med mulighed for ændringer i form af tilføjelser af tagvinduer, kviste og altaner samt ændringer af facadepartier bl.a. ved hovedindgange,
- at sikre mulighed for frilæggelse af kælder langs nærmere fastlagte facader jf. kortbilag B,
- at sikre mulighed for opførelse af ny bebyggelse på max. 500 m² i max. 2 etager til boliger, beliggende indenfor byggefelt i den sydlige del af lokalplanområdet,
- at sikre at der skabes gode adgangsforhold, parkeringsforhold og friarealer til de enheder lokalplanen giver mulighed for,
- at sikre at stiforbindelse fra Birkevej til Harløsevej fastholdes.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr. 5g Skævinge by, Skævinge og del af matr. nr. 5a Skævinge by, Skævinge samt alle ejendomme, der efter den 1. april 2008 udstykkes herfra.

2.2

Lokalplanen opdeles som vist på kortbilag A i følgende delområder:

Delområde 1 til blandet bolig/erhverv/kulturelle aktiviteter,

delområde 2 til boliger,

delområde 3 til adgangsarealer, parkering, sti,

delområde 4 til friareal for Skævinge Skole.

2.3

Lokalplanens område fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Inden for delområde 1 kan der opføres eller indrettes bebyggelse til erhvervsformål i klasse 1-2, som naturligt kan indpasses i området uden gene for omgivelserne; kontorer, service erhverv, liberalt erhverv og klinikker - fx. lægehus, fysioterapi med tilhørende genoptræning, m.v. servicefunktioner, uddannelse m.v og kulturelle aktiviteter samt etageboliger, samt tilhørende fællesarealer og -faciliteter, herunder eventuelle fælleshuse.

Der må ikke etableres arbejdspladsintensive virksomheder og uddannelsesinstitutioner af regional betydning. Der må maksimalt opføres eller indrettes 3081 m² kontor-og serviceerhverv indenfor området.

Kulturelle aktiviteter kan kun etableres i eksisterende bygning ud mod Harløsevej markeret med * på kortbilag B, ligesom erhverv med aktiviteter, der vurderes at kunne støjbelaste tilstødende enheder, kan kræves placeret i denne bygning.

Note: Den nuværende ejendom på ca. 3081 m² har været anvendt til kontorformål, offentlig administration.

Note: Klasse 1-2 virksomheder er virksomheder og anlæg, som ikke ved støv, røg eller lugt er genevoldende for omgivelserne, og som kan lokaliseres i umiddelbart tilknytning til boliger. Virksomhederne har ikke behov for oplagsplads men for parkeringsanlæg og god trafikbetjening på grund af mange ansatte og mange kundebesøg. Eksempler på virksomheder i klasse 1-2 kan være administration, edbvirksomheder og liberale erhverv.

3.2

Indenfor delområde 2 må der opføres bebyggelse til boligformål - tæt-lav bebyggelse samt tilhørende fællesarealer og -faciliteter, herunder eventuelle fælleshuse.

3.3

Delområde 3 skal anvendes til adgangsarealer, parkering og sti.

3.4

Delområde 4 skal anvendes som friareal for, samt sti til Skævinge Skole.

3.5

Der er bopælspligt i alle nye og nyindrettede boliger indenfor lokalplanområdet.

3.6

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.

3.7

Der kan indenfor lokalplanområdet fastholdes og etableres tekniske anlæg, såsom hovedforsyningsledninger, transformatorer, sparebassiner m.v.

3.8

Der må ikke indenfor lokalplanområdet drives nogen form for detailhandel.

§ 4 Udstykninger

4.1

Der kan ske opdeling i ejerlejligheder, ske sokkeludstyknings og/eller bolig- og erhvervsenheder kan udstykkes med tilhørende mindre have/friarealer.

4.2

Der kan ske udstykning af tekniske anlæg uanset grundstørrelse, herunder også arealer hvor forurenede jord eventuelt tillades placeret.

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 vej

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra den offentlige vej, Harløsevej. Fra Harløsevej skal der være adgang til parkeringsarealerne i delområde 3, i princippet som vist på kortbilag B.

Renovationsbiler skal kunne vende på parkeringsområdet. Der skal være redningsarealer og adgang for redningskøretøjer, flyttebiler o.lign.

Note: Der gøres opmærksom på, at der jf. § 9.3 skal godkendes et projekt for bl.a. interne veje, redningsveje- og arealer, parkering og stier.

5.2 parkering

Der skal udlægges og anlægges et areal til parkering svarende til

1½ parkeringsplads pr. tæt-lav- og etagebolig,
½ pr. ungdoms og ældrebolig og
1 pr. 50 m² erhverv/service o.lign.

Der skal indrettes 1 handicapparkeringsplads pr. 25 parkeringspladser.

Større parkeringszoner skal i princippet etableres som angivet på kortbilag B i delområde 3.

Nye P-pladser mod vest med særlig markering på kortbilag B, skal anlægges som græsarmeringsarealer så området fremstår grønt.

Note: En ungdoms- eller ældrebolig defineres i denne sammenhæng som boliger under 50 m².

5.3 stiforhold

Stiforbindelse a-b-c fra Harløsevej til Birkevej fastholdes jf. kortbilag B.

Offentligheden skal have adgang til stien og stien skal anlægges med et fast belægning i minimum 2,5 meters bredde.

Sti fra Birkevej over delområde 4 til Skævinge Skole skal fastholdes.

§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg

6.1

I fald der skal ske ændringer af overordnede ledningsanlæg/tekniske anlæg, skal dette aftales med ledningsejeren og bekostes af bygherre.

6.2

Nye ledningsanlæg må kun udføres som nedgravede ledningsanlæg.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Omfang og placering

Bebyggelse skal opføres/indrettes indenfor de på kortbilag B viste byggefeltet.

I delområde 1 skal nuværende bebyggelses omfang fastholdes i det primære byggefelt til "hovedbygningerne", mens der i det sekundære byggefelt kan etableres altaner samt vindfang og småbygninger i max. 1 etage.

Note: Se § 3.1 om max. omfang for kontor- og serviceformål.

I delområde 2 må der maksimalt opføres 500 m² til boligbebyggelse. For at få størst muligt friareal skal en del af bebyggelsen - minimum 200 m² - opføres i 1½-2 etager eksempelvis som vist på illustrationsskitse på kortbilag C.

Note: Ved fuld udnyttelse af lokalplanens rammer vil bebyggelsesprocenten på matr. nr. 5g, Skævinge by være på ca. 55% og dermed være under rammen i kommuneplantillægget.

7.2 småbygninger

Der kan ikke opføres mindre bygninger som vindfang, renovation, carporte og depot/udhuse udenfor byggefeltet.

Småhuse må maksimalt opføres i 1 etage.

Depot/udhuse i delområde 1 skal primært placeres i kælder i eksisterende bygning ud mod Harløsevej markeret med * på kortbilag B.

7.3 etager/højde delområde 1

Bebyggelsen må maksimalt bestå af henholdsvis 2½, 3 og 3½ etager som vist på kortbilag B. Det angivne etageantal er uden evt. kælderetage.

Enkelte bygningsdele som trappe- og elevatortårne og tekniske installationer kan tillades opført med en større højde efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse.

I delområde 1 må eksisterende facader og totalhøjde til kip ikke forhøjes.

Ved brand eller anden ulykke kan bebyggelsen genopføres i oprindelig højde og omfang.

Bebyggelse i 3½ etage kan kun realiseres ved fritlægning af eksisterende kælderetage. Vilkår herfor er, at der sker fuld fritlæggelse af kælderen langs begge facader vist med signatur på kortbilag B.

7.4 etage/højde i delområde 2

Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager som vist på kortbilag B. Det angivne etageantal er uden evt. kælderetage.

Den maximale bygningshøjde i delområde 2 fastsættes til 8,5 m.

Den maximale facadehøjde fastsættes til 6,5 m.

Se illustrationer af mulige bygningsformer ud fra disse max. højder på Kortbilag D.

7.5 tagform, tagvinduer, kviste og altaner

I delområde 1 skal tagformen fastholdes som saddeltage med helvalm og taghældningen skal fastholdes.

Der kan suppleres med ekstra tagvinduer og kviste.

Kviste kan etableres som altankviste. På facader kan der opsættes altaner mod syd og vest med en maximal dybde på 1,6 m ud fra et fælles projekt i overensstemmelse med byggeriets arkitektur.

Altaner skal fremstå i træ eller metal. Værn skal være udført i hærdet glas. Balustre og gelænder skal fremstå i metal og/eller træ.

7.6

I delområde 2 kan der ved ny bebyggelse etableres tagvinduer, kviste og altaner indenfor byggefeltet og indenfor et højdegrænseplan på 1,4 x afstanden til nabo-skel.

7.7 niveauplan

Niveauplan og stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden i forbindelse med godkendelsen af helhedsplanen for de ubebyggede arealer jf. § 9.8.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 helhedsvirkning

Bebyggelsen skal have en ydre fremtræden så proportioner, materialer og farvesætning understreger en arkitektonisk helhedsvirkning og indpasning i området.

8.2 facader

Delområde 1: Facader skal fremstå i blank, rød teglstensmur, evt. kombineret med lette facadeelementer i træ eller metal. Mindre facadepartier omkring indgangspartier og tilføjelser som altaner kan fremstå pudset eller filset.

Delområde 2: Facader skal fremstå i træ eller i blank, pudset eller skuret teglstensmur, evt. kombineret med lette facadeelementer i træ eller metal.

Facader/facadepartier i træ skal fremstå som vandret brædde/listebeklædning.

Generelt: Ud over vinduer kan rumhøje facadepartier i glas, samt udestuer og lignende fremspringende glaspartier indgå som elementer i bebyggelsen.

8.3 døre og vinduer

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

8.4 tage

Delområde 1: Tagfladerne skal fremstå med røde teglsten. På mindre mellembygninger/vindfang/kviste kan tagfladerne også udføres med tagpap eller zink.

Tagrender, nedløb, inddækninger m.v. skal udføres i zink.

Delområde 2: Tagmaterialer på tage med en hældning over 25 grader må ikke være reflekterende. Herunder regnes fx. glaserede tegl og blanke metalprofiler, men ikke solfangere og lysindtag i glas.

Tagrender, nedløb, inddækninger m.v. skal udføres i zink.

Der må ikke anvendes "surrogatmaterialer" fx. beton-tagsten der skal ligne teglsten og metalprofiler der skal ligne tagsten.

Meget plane materialer som tagpap og metalplader skal profileres fx. ved oplægning på trekantlister, stående false eller lignende.

8.5 kviste og altaner

Altaner skal fremstå i træ eller metal. Værn kan være udført i hærdet glas. Altaner skal fremstå som "lette og spinkle" konstruktioner i forhold til de "tunge" murede bygninger.

8.6 småbygninger

Udhuse, carporte/garager, vindfang m.v. skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelses karakter. Disse mindre bygninger/bygningsdele skal udføres i lette konstruktioner med facadebeklædning i vandret træbeklædning eller metal (hvis der er lette partier i hovedbygningerne skal udhuse o.lign. have samme materialekarakter som disse). Tagflader skal udføres med samme tagmateriale som på "hovedbygningerne" eller med tagpap eller ureflekterende metalplader.

Alle småbygninger skal godkendes af bygningsmyndigheden uanset størrelse.

8.7 antenner

Opsætning af parabolantener med en diameter over 110 cm kræver bygningsmyndighedens foregående godkendelse. Der må i øvrigt ikke opsættes antenner eller antennemaster.

8.8 skilte og markiser

Skiltning må kun ske på facade ud mod Harløsevej og kun med Byrådets foregående godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Skiltningen skal samordnes og placeres i forbindelse med indgangspartier eller på større samlet murflade.

Skiltning på facaden må kun bestå af løse bogstaver samt bomærke/logo. Teksten/bomærket må være lysende, må være i neonrør, "corona-belyst" eller skiltet må være belyst med spinkle amatører. Ingen belysning må være til gene for trafikanter eller naboer.

Der må ved indkørslen fra Harløsevej opsættes én pylon med en højde på max. 1,8 m og en max. bredde på 0,8 m. Kun bogstaver og logo må være lysende. Placering må ikke genere oversigtsforholdene og skal godkendes af vejmyndigheden.

Skiltning og reklamering kan ske i vinduer. Vinduer må ikke blændes.

Der må ikke opsættes udhængsskilte, bannere, klap-skilte og flag (ud over Dannebrog).

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

8.9 markiser

På boligernes havefacade må der etableres ensartede

lyse lærredsmarkiser, ud fra et samlet fælles projekt i overensstemmelse med byggeriets arkitektur og farveholdning.

Der må ikke opsættes gennemgående markiser, men kun markiser over det enkelte vindusparti. Projektet skal godkendes af bygningsmyndigheden.

§ 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 hver bolig og anden enhed skal der være niveaufri adgang ved alle yderdøre, og til elevatorer i adgangsetagen. Niveauforskelle skal reguleres i adgangsarealet udenfor bygningen. Der kan anvendes ramper.

9.3 samlet plan for ubebyggede arealer

Der skal udarbejdes en samlet helhedsplan for de udbyggede arealer, som skal godkendes af bygningsmyndigheden forud for eller senest i.f.m. behandlingen af byggeansøgningen for nyt byggeri.

Planen skal redegøre for opholdsarealernes indretning, herunder legeplads, angive færdselsarealer og anlæg til parkeringspladser samt redegøre for køre- og vendeforhold for redningskøretøjer og renovationsbiler. Planen skal redegøre for belægning, beplantning, belysning og inventar samt terrænregulering (se også § 9.4 og § 9.8).

9.4 grønne områder og parkering

Der skal sikres små private uderum i form af havearealer til boliger med udgang til terræn samt altaner til etageboliger.

Der skal anlægges udendørs, samlede opholdsarealer for ansatte og beboere svarende til mindst:

50% af etagearealet for boliger,

25% for ungdomsboliger,

10% for erhverv, service, kultur mv.

De på kortbilag B viste friarealer, må ikke bebygges, men udlægges som fri- og opholdsarealer til bebyggelse.

sen. Disse og øvrige friarealer skal hovedsagligt fremstå med åbne græsarealer med partier med buske, træer og bede. Nye træer skal hovedsagligt være løvfældende, hjemmehørende blomstrende buske og træer.

Der er mulighed for at etablere fælles legeplads m.v. på de fælles friarealer. Hvor der skal etableres fælles adgang- og parkeringsarealer og opholds- og friarealer jf. kortbilag B, må der ikke opsættes hegn eller lignende. Arealerne skal fremstå som samlede områder uden synlige skel.

9.5 oplag

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

9.6 hegn

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

Fra boligernes havefacade og 2 meter ud må der etableres ensartet fast hegn i max. 1,8 meters højde, ud fra et fælles projekt i overensstemmelse med byggeriets arkitektur og farveholdning. Projektet skal godkendes af bygningsmyndigheden.

I skel mod naboejendomme til Harløsevej 18-20 skal der fastholdes eksisterende hegn eller etableres klippet bøgehæk som vist på kortbilag C.

9.7 belysning

Belysning af ubebyggede arealer, herunder interne veje og stier, skal afskærmes, så de ikke er til gene for omgivelserne. Belysningen skal etableres som lavtsiddende pullertbelysning evt. monteret på bygningsdele eller som parkbelysning med en maximal lyspunktshøjde på 3 m.

9.8 terrænregulering

Der tillades terrænsænkning for fritlæggelse af kælder i delområde 1 i byggefelt til 3½ og 3 etagers byggeri jf. kortbilag B.

Terrænreguleringen skal fremstå som sammenhængende "naturligt" terræn uden støttemure fra skel/lokalplanområdets grænse i delområde 3 og frem til bygningerne i delområde 1.

Ind mod gårdrum i delområde 1 tillades terrænsænkning i form af terrasserede arealer.

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m må kun ske i henhold til terrænreguleringsplan godkendt af byg-

ningsmyndigheden jf. § 9.3.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1

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

Samtlige enheder skal være kloakeret i overensstemmelse med spildevandsplanen.

10.2

Forinden ny eller nyindrettet boligbebyggelse må tages i brug skal det på de primære opholdsarealer sikres, at støjniveauet ikke overstiger de til enhver tid gældende regler om støj, p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Derudover skal bygningsreglementes krav om at indendørs støjniveau overholdes.

For virksomheder mv skal de til enhver tid gældende regler om støj overholdes, p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984.

I forbindelse med ansøgning om indretning af nye funktioner vil der være fokus på, at det via planlægning og projektering sikres, at gener fra installationer, vareindlevering m.v. modvirkes.

10.3

Plan for ubebyggede arealer jf. § 9.3 skal være realiseret.

§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder

11.1

Hvis der indenfor lokalplanområdet er jordfaste fortidminder, vil de være omfattet af Museumsloven. Ved fund skal museet tilkaldes.

§ 12 Ejer- eller andelsforening

12.2

Ejer skal stå for etablering, drift og vedligeholdelse af adgangs- og parkeringsarealer, stier og fælles friarealer.

I fald bebyggelsen bliver opdelt i ejerlejligheder eller andele skal der oprettes en forening med medlemspligt for samtlige ejere/andelshavere, der bl.a. skal stå for drift og vedligeholdelse af adgangs- og parkeringsarealer, stier og fælles friarealer.

§ 13 Aflysning af lokalplan

§ 13.1

Lokalplan nr. 01.60.D, tinglyst den 07.06.2006, aflyses indenfor denne lokalplans afgrænsning ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

§ 13.2

Byplanvedtægt nr. 1 og tillæg til byplanvedtægt nr. 1 er fejlagtigt lyst på matr. nr. 5g, Skævinge by, Skævinge. Dette vil også blive aflyst ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

§ 14 Deklarationer

Der er tinglyst en deklARATION den 21.07.1931 om byggegrænse på 8 meter fra vejmidte i Skævinge Gade (i dag navngivet Nygade). Deklarationen har ikke relevans for lokalplanområdet og kan aflyses.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlægningslovens § 18, kun udstykkes, bygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

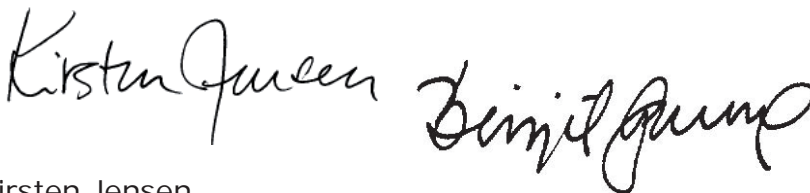
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jf. ovenfor.

Lokalplanen kan i § 2.2 indeholde bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af bekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom.

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

Vedtagelsespåtegning

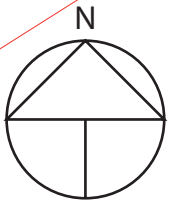
Således endeligt vedtaget af Hillerød Byråd
den 29. oktober 2008



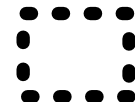


Kirsten Jensen
borgmester

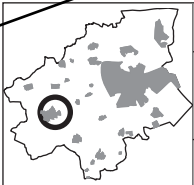
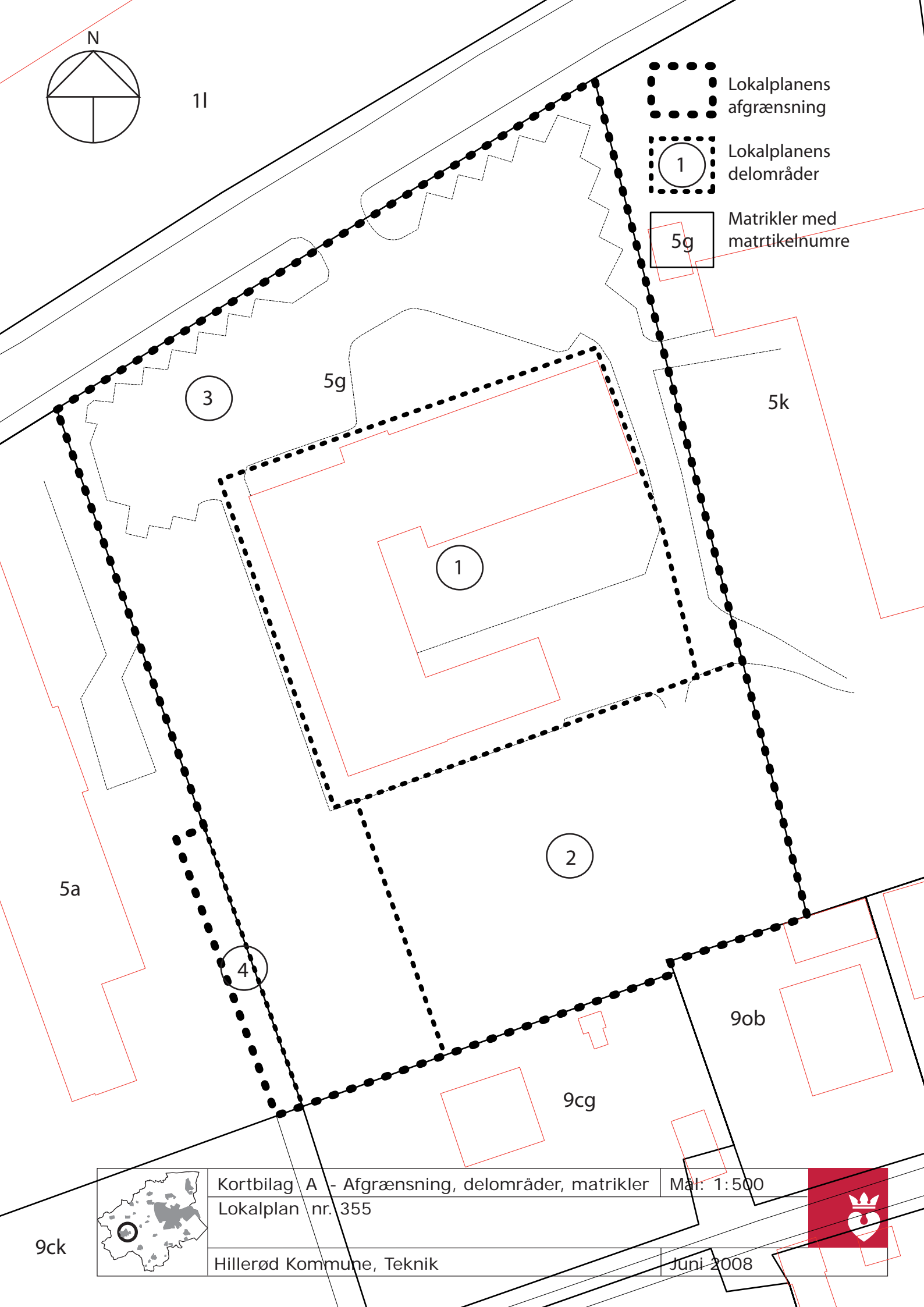
/

Birgit Garval
ksd. kommunaldirektør



11

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Lokalplanens delområder
-  Matrikler med matrikelnumre



Kortbilag A - Afgrænsning, delområder, matrikler
Lokalplan nr. 355

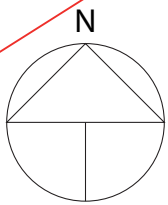
Mål: 1:500

Hillerød Kommune, Teknik

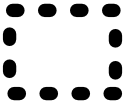



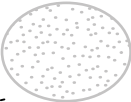
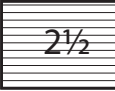
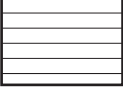


Juni 2008

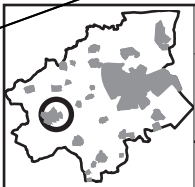
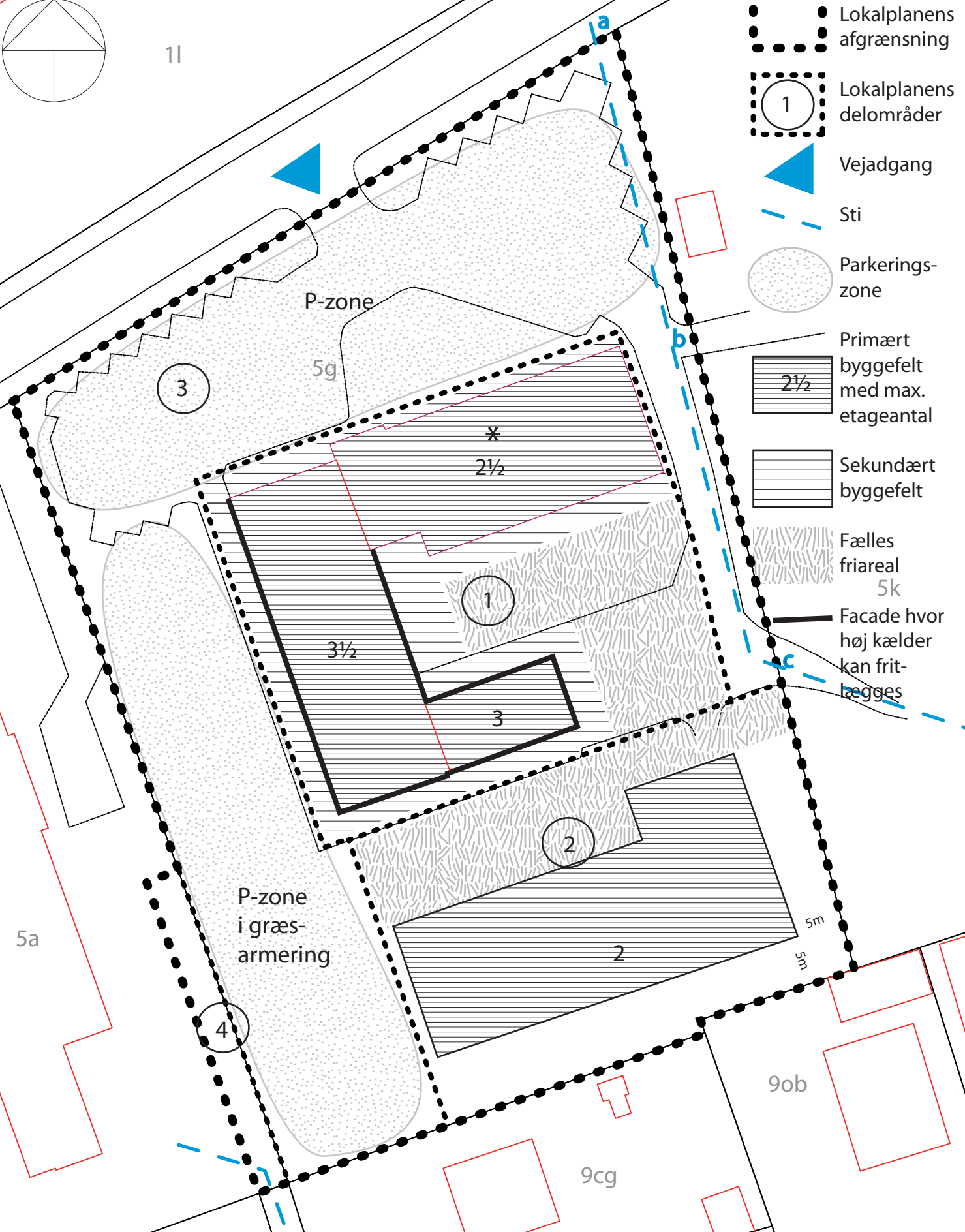


9ck



11

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Lokalplanens delområder
-  Vejadgang
-  Sti
-  Parkeringszone
-  Primært byggefelt med max. etageantal
-  Sekundært byggefelt
-  Fælles friareal 5k
-  Facade hvor høj kælder kan fritlægges



Kortbilag B - Administrationskort
Lokalplan nr. 355

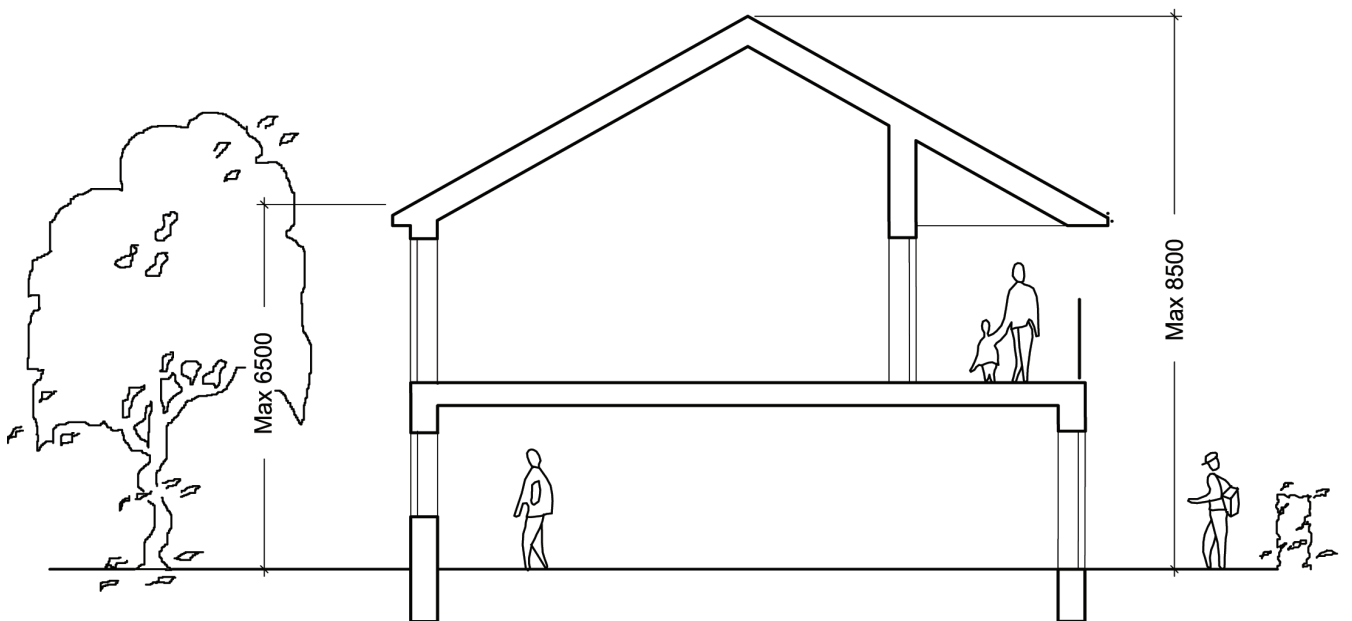
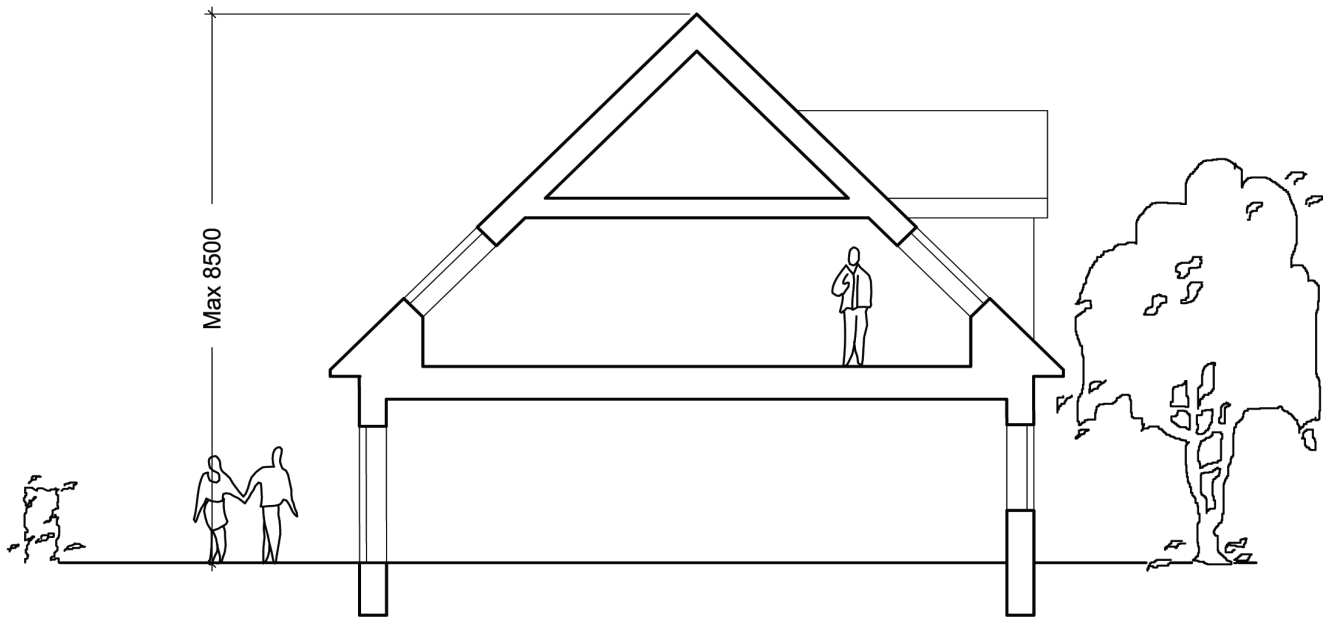
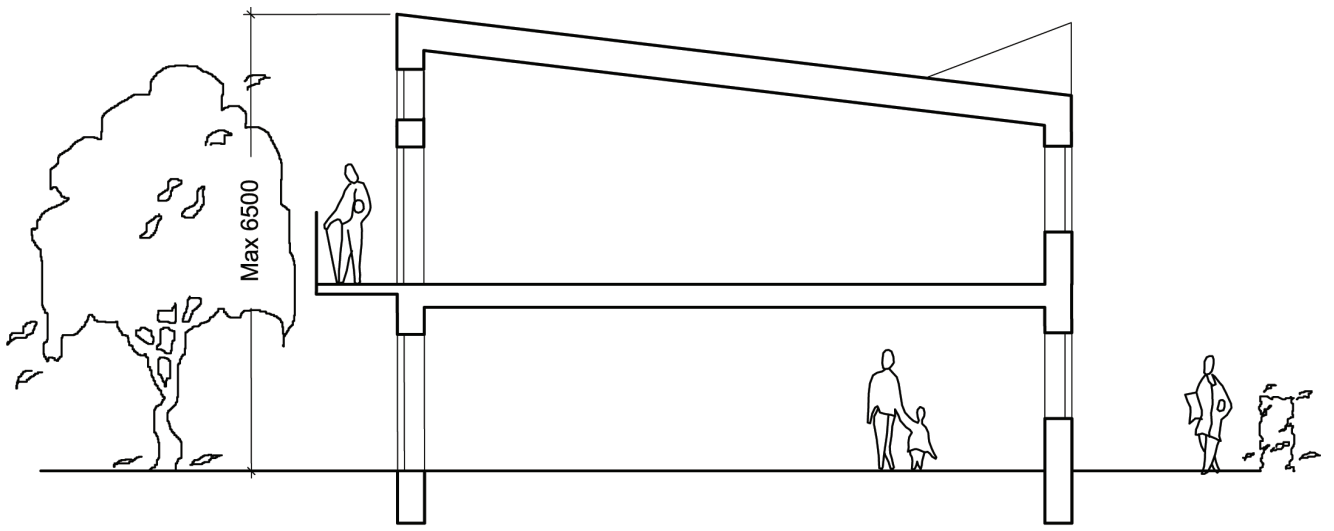
Mål: 1:500

Hillerød Kommune, Teknik

Juni 2008



9ck



Kortbilag D Illustrationsskitse
Lokalplan nr. 355

Mål:

Hillerød Kommune, Teknik

Juni 2008

